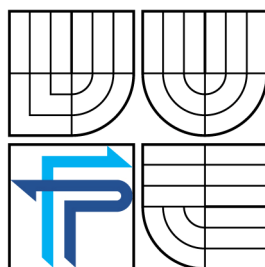


VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA PODNIKATELSKÁ
ÚSTAV MANAGEMENTU

FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT
INSTITUT OF MANAGEMENT

FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ V ČESKÉ REPUBLICE

FINANCING OF HOUSING IN THE CZECH REPUBLIC

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. ZDENĚK ŽAROSKÝ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. VÁCLAV ZEMAN

BRNO 2008

Anotace

Předmětem diplomové práce „Financování bydlení v České republice“ je popis, analýza a charakteristika možnosti financování bydlení a srovnání jejich výhodnosti.

V teoretické části práce jsou popsány základní druhy financování bydlení - stavební spoření, hypoteční úvěry a další formy. Analytická část porovnává varianty stavebního spoření u tuzemských stavebních spořitelen a hypotečních úvěrů u vybraných bank. Tato část popisuje a hodnotí základní charakteristiky jednotlivých produktů.

Třetí část se zaměřuje na vytvoření praktických příkladů, které popisují různé kombinace financování bydlení v České republice, vyhodnocuje jejich výhodnost a poskytuje doporučení pro jejich realizaci.

Klíčová slova

financování bydlení, stavební spoření, překlenovací úvěr, hypoteční úvěr, státní podpora.

Annotation

The subject of the diploma thesis "Financing of Housing in the Czech Republic" is description, analysis, and characterization of options of financing of housing and comparison of their benefits.

The theoretical part of the assignment describes basic forms of financing of housing – savings for building purposes, mortgage loans, and other forms. The analytical part compares variants of savings for building purposes with domestic building societies and mortgage loans with selected banks. This part describes and evaluates basic features of individual products.

The third part focuses on creation of practical examples describing various combinations of financing of housing in the Czech Republic, evaluates their benefits and provides recommendations for their implementation.

Keywords

financing of housing, savings of building purpose, bridge loan, mortgage loan, state subsidy

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci „Financování bydlení v České republice“ vypracoval samostatně pod vedením pana Ing. Václava Zemana a v seznamu literatury jsem uvedl všechny použité literární a odborné zdroje.

V Brně dne 10. 5. 2008

vlastnoruční podpis autora

Bibliografická citace

ŽAROSKÝ, Z. *Financování bydlení v České republice*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, 2008. 79 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Václav Zeman.

Poděkování

Na tomto místě bych rád poděkoval panu Ing. Václavu Zemanovi za konzultace a cenné rady, kterými přispěl k tvorbě diplomové práce. Dále bych chtěl poděkovat slečně Ing. Janě Kellnerové a panu Josefu Šijanskému z Českomoravské stavební spořitelny, a. s. za poskytnuté podklady a konzultace.

OBSAH

ÚVOD.....	9
1 TEORETICKÁ VÝCHODISKA.....	11
1.1 STAVEBNÍ SPOŘENÍ	11
1.1.1 <i>Počátky stavebního spoření</i>	<i>11</i>
1.1.2 <i>Současná podoba</i>	<i>12</i>
1.1.3 <i>Co lze financovat ze stavebního spoření.....</i>	<i>13</i>
1.1.4 <i>Spoření.....</i>	<i>14</i>
1.1.5 <i>Změna smlouvy o stavebním spoření</i>	<i>15</i>
1.1.6 <i>Cílová částka.....</i>	<i>16</i>
1.1.7 <i>Státní podpora.....</i>	<i>16</i>
1.1.8 <i>Úvěr ze stavebního spoření.....</i>	<i>17</i>
1.1.9 <i>Překlenovací úvěr</i>	<i>18</i>
1.1.10 <i>Ukončení fáze spoření.....</i>	<i>18</i>
1.2 HYPOTEČNÍ ÚVĚR	20
1.2.1 <i>Poskytování hypotečních úvěrů</i>	<i>22</i>
1.2.2 <i>Typy hypotečních úvěrů</i>	<i>22</i>
1.2.3 <i>Průběh vyřízení</i>	<i>24</i>
1.2.4 <i>Splatnost a splácení hypotečního úvěru.....</i>	<i>26</i>
1.3 ÚVĚR ZE STÁTNÍHO FONDU ROZVOJE BYDLENÍ.....	27
2 ANALÝZA ZÁKLADNÍCH ÚDAJŮ.....	30
2.1 STAVEBNÍ SPOŘENÍ	30
2.1.1 <i>Popis vstupních údajů.....</i>	<i>31</i>
2.1.2 <i>Výstupní matice.....</i>	<i>32</i>
2.1.3 <i>Popis kritérií vstupní matice</i>	<i>33</i>
2.1.4 <i>Vyhodnocení.....</i>	<i>38</i>
2.2 HYPOTEČNÍ ÚVĚRY	40
2.2.1 <i>Popis vstupních údajů hypotečních úvěrů</i>	<i>42</i>
2.2.2 <i>Výstupní matice.....</i>	<i>43</i>
2.2.3 <i>Popis kritérií vstupní matice</i>	<i>44</i>
2.2.4 <i>Vyhodnocení.....</i>	<i>49</i>
3 PRAKTICKÁ ČÁST	51
3.1 MODELOVÝ PŘÍKLAD 1	51
3.1.1 <i>Financování smlouvou o stavebním spoření.....</i>	<i>52</i>
3.1.2 <i>Financování hypotečním úvěrem</i>	<i>54</i>
3.1.3 <i>Vyhodnocení modelového příkladu 1.....</i>	<i>56</i>
3.2 MODELOVÝ PŘÍKLAD 2	57
3.2.1 <i>Financování smlouvou o stavebním spoření.....</i>	<i>57</i>
3.2.2 <i>Financování hypotečním úvěrem</i>	<i>59</i>
3.2.3 <i>Vyhodnocení modelového příkladu 2.....</i>	<i>61</i>
3.3 MODELOVÝ PŘÍKLAD 3	61
3.3.1 <i>Financování smlouvou o stavebním spoření.....</i>	<i>61</i>
3.3.2 <i>Financování hypotečním úvěrem</i>	<i>63</i>

3.3.3	<i>Vyhodnocení modelového příkladu 3.....</i>	65
3.4	MODELOVÝ PŘÍKLAD 4	65
3.4.1	<i>Financování smlouvou o stavebním spoření.....</i>	66
3.4.2	<i>Financování hypotečním úvěrem</i>	68
3.4.3	<i>Vyhodnocení modelového příkladu 4.....</i>	69
3.5	MODELOVÝ PŘÍKLAD 5	70
3.5.1	<i>Financování smlouvou o stavebním spoření.....</i>	70
3.5.2	<i>Financování hypotečním úvěrem</i>	72
3.5.3	<i>Vyhodnocení modelového příkladu 5.....</i>	73
3.6	CELKOVÉ ZHODNOCENÍ.....	74
4	ZÁVĚR	75
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....	76
	INTERNETOVÉ PUBLIKACE A ODKAZY.....	76
	SEZNAM TABULEK.....	78
	SEZNAM GRAFŮ	79
	SEZNAM OBRÁZKŮ	79
	SEZNAM PŘÍLOH.....	79

ÚVOD

Bydlení je základní potřebou každého člověka a otázku vlastního bydlení řeší většina obyvatel alespoň jedenkrát za život. Ovšem náklady na pořízení vlastního bydlení v současné době nepatří mezi nejlevnější, proto je velmi důležité vybrat pro financování bydlení správnou variantu tak, aby byla ekonomicky výhodná.

Problém pořízení vlastního bydlení se týká především mladých lidí, kteří stojí na počátku profesní kariéry a chystají se založit rodiny. Tato část obyvatelstva nemá většinou dostatečné množství vlastních finančních prostředků na financování vlastního bydlení a je proto odkázána na nabídky trhu v oblasti financování.

Lidem, kteří si chtějí zařídit vlastní bydlení se naskýtá několik finančních nástrojů pro toto financování. Mezi základní, oblíbené a poměrně levné formy financování bydlení patří stavební spoření a hypoteční úvěry, které nabízí relativně nízké úrokové sazby a podpory ze strany státu.

Stát tedy podporuje tyto aktivity především státní podporou ze smluv o stavebním spoření, daňovými odpočty úroků z úvěrů na bydlení a další možností je využití nízkouročeného úvěru na bydlení se Státního fondu rozvoje bydlení.

Důležitým faktorem při pořizování nemovitosti je její cena, která je určena především poptávkou po nemovitostech. Celková agregátní poptávka je pak určena celkovým životním stylem obyvatelstva a růstem populace.

Cílem diplomové práce je zhodnotit současnou situaci na trhu se stavebním spořením a hypotečními úvěry, porovnat jejich vzájemnou výhodnost a celkové náklady a vybrat pro skupiny klientů výhodné řešení financování vlastního bydlení.

V první části popisují teoretická východiska stavebního spoření a hypotečních úvěrů. Stavební spoření a hypoteční úvěry patří k oblíbeným druhům financování bydlení proto jsou zde popsány důležité pojmy, jakým způsobem probíhá smlouva o stavebním spoření a hypotečním úvěru, pro koho je určena a co je možno financovat.

Druhá část diplomové práce analyzuje současnou situaci na trhu se stavebním spořením a hypotečními úvěry pomocí fuzzy logiky, kde můžeme pomocí nastavených kritérií

vybrat vhodnou variantu při porovnání jednotlivých variant stavebního spoření nebo druhů hypotečních úvěrů.

Ve třetí části jsem vytvořil modelové příklady pro různé skupiny obyvatelstva a porovnávám skutečné náklady na pořízení a splácení stavebního spoření a hypotečního úvěru. Výsledkem bude doporučení určitého produktu pro nejvýhodnější financování bydlení.

1 TEORETICKÁ VÝCHODISKA

1.1 Stavební spoření

1.1.1 *Počátky stavebního spoření*

Stavební spoření má mnohaletou historii zejména v Německu a Rakousku, avšak základní myšlenka stavebního spoření i jeho rámcová pravidla pocházejí z Anglie. Historicky první stavební spořitelna nesla název Building Society a byla založena v Birminghamu už roku 1775. Členové tohoto spolku poskytovali vklady do fondu. Z něj byly následně financovány úvěry na jejich bytové účely.

V Německu založil první stavební spořitelnu pastor von Bondeschwingh roku 1885 v Bielefeldu. Ta byla známá jako Stavební spořitelna pro každého. Opravdový rozkvět však stavební spoření v Německu zažilo až během poválečné rekonstrukce, v letech 1924 - 1929. O rozvoj tohoto produktu se tehdy zasadil především Georg Kropp, zakladatel tzv. Společenství přátel. Již tři roky po jeho založení z něj byly přiděleny první peníze na bytovou výstavbu.

Koncem třicátých let došlo v systému k první zásadní změně. Bylo zavedeno kritérium pro získání úvěru, tzv. hodnotící číslo. Do té doby byl systém založen na losování.

Měnová reforma z roku 1948 odstartovala období „hospodářského zázraku“, které mělo významný vliv na další intenzivní rozvoj stavebního spoření. V té době Německu chybělo asi 5–6 milionů bytů, a tak byla po stavebním spoření obrovská poptávka. Mezi lety 1948 a 1971 došlo k enormnímu nárůstu počtu uzavřených smluv. Zatímco na počátku zmíněného období jich bylo jen lehce přes 300 tisíc, o 23 let později jejich počet převyšoval 12 milionů.

Přijetím zákona o stavebním spoření, který vstoupil v platnost v roce 1973, byl vytvořen jednotný rámec pro podnikání v této oblasti.

Začátek osmdesátých let tak byl pro stavební spoření slabým obdobím. Díky všeobecně dobré hospodářské situaci a růstu příjmů obyvatelstva se totiž uklidnila také situace na

trhu s byty. S velkými změnami na přelomu devadesátých let se však situace výrazně zlepšila. [7]

1.1.2 Současná podoba

Stavební spoření je forma spoření, která spojuje v jeden kompaktní celek spoření a poskytnutí účelového úvěru.

Stavební spoření je účelové spoření spočívající:

- v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření,
- v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření,
- v poskytování příspěvku fyzickým osobám (státní podpory) účastníkům stavebního spoření.

Účastníkem stavebního spoření může být fyzická nebo právnická osoba a státní podporu může získat:

- a) občan České republiky
- b) občan Evropské unie, kterému bylo vydáno povolení k pobytu na území České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky (až po vstupu ČR do EU, tj. od 1.5.2004)
- c) fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky. [8]

Stavební spoření je účelovým spořením, které je řízeno Zákonem č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření ve znění pozdějších předpisů.

Poslední novela č. 423/2003 Sb. platná pro smlouvy uzavřené od 1.1.2004 změnila základní podmínky stavebního spoření, především výši podpory a dobu spoření.

Na základě uvedeného zákona smí být stavební spoření poskytováno na základě povolení pouze stavebními spořitelny. Stavební spořitelna je banka, která může vykonávat pouze činnosti, které má povoleny v bankovní licenci. Pouze tyto banky

mohou ve své obchodní firmě užívat slova "stavební spořitelna, jejich překlady, nebo slova od nich odvozená" a nabízet produkt pod označením "stavební spoření".

Stavebních spořitelen je v České republice celkem šest:

Českomoravská stavební spořitelna, akciová společnost

Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.

Všeobecná stavební spořitelna Komerční banky, a.s.

Raiffeisen stavební spořitelna a.s.

Wüstenrot - stavební spořitelna a.s.

HYPO stavební spořitelna a.s.

1.1.3 Co lze financovat ze stavebního spoření

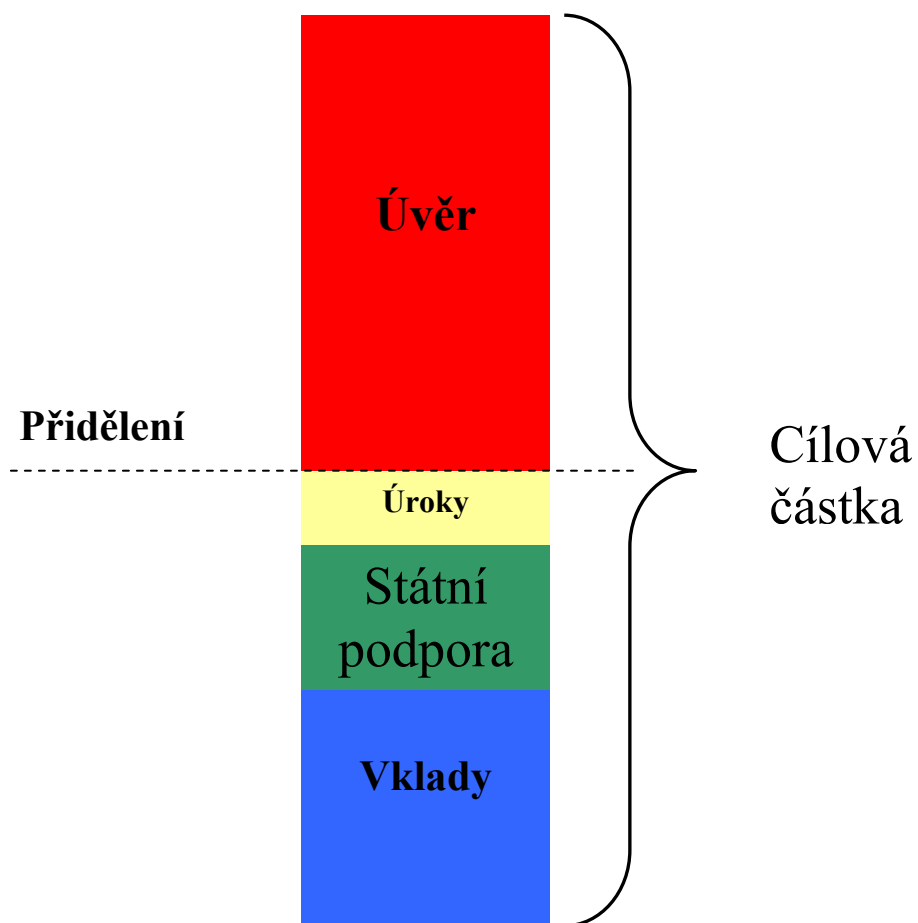
Ačkoliv má stavební spoření přívlastek "stavební", za peníze z něj se nemusí vždy jen stavět. Stavební spořitelny poskytují úvěry ze stavebního spoření na různé účely.

Podle Zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření smí být úvěr stavební spořitelnou poskytnut a účastníkem použit pouze na financování bytových potřeb. V tomtéž zákoně § 6 jasně vymezuje pojem "Bytové potřeby" a dá se tedy jednoznačně určit, že lze úvěr použít např. na:

- získání bytu, tedy koupi bytu,
- získání stavebního pozemku za účelem výstavby,
- výstavbu nebo koupi stavby pro bydlení, do čehož lze počítat např. i půdní vestavby, stavební úpravy nebytových prostor na byt, a jiné...,
- změnu, modernizaci a údržbu bytu, kam mimo jiné patří např.: projektová dokumentace, požární zabezpečení a bezpečnostní zajištění, výměna bytového jádra a další...,
- přípojky plynu, vody, kanalizace, elektrického proudu,
- úhrady jiných půjček a úvěrů na bytové účely,
- daně z převodu bytů a domů, notářské poplatky,
- vypořádání dědických nebo družstevních podílů,
- opravy a rekonstrukce, modernizace.

Standardní "cyklus" stavebního spoření má dvě fáze
fázi spoření a
fázi úvěrovou.

Obrázek 1: Struktura cílové částky stavebního spoření



1.1.4 Spoření

Většina stavebních spořitelen uvádí ve smlouvách povinnost spořit minimálně 0,5 % měsíčně z cílové částky, nicméně spořitelny na tomto smluvním ujednání striktně netrvají. Peníze na smlouvu o stavebním spoření můžete ukládat pravidelně měsíčně, ale

také jednou ročně, nebo si dokonce smlouvu "předplatit" dopředu na celých šest let. Tento postup je ovšem po novele zákona možný pouze u smluv, u kterých je uplatněn požadavek na státní podporu a jestliže tento požadavek nebude po celou dobu trvání smlouvy změněn. Změníte-li v průběhu spoření požadavek na státní podporu, bude zapotřebí, abyste pro získání nároku na maximální státní podporu vložili v každém kalendářním roce 20 000 Kč.

Platby můžete provádět kdykoliv během celého roku a po jakýchkoliv částkách. Záleží na možnostech a potřebách. Pravidelné placení hraje svou roli v případě, že máte zájem o úvěr. Platí totiž jednoduché pravidlo: pravidelným spořením získáte nárok na poskytnutí úvěru dříve než klient, který své peníze ukládá jednou za rok.

Pro získání státní podpory v maximální výši je potřeba měsíčně na smlouvu o stavebním spoření ročně vložit 20 000 Kč, což odpovídá cca 1 700 Kč. Do základu pro výpočet státní podpory se započítávají i připsané úroky a záloha státní podpory, tj. po několika letech spoření stačí spořit i o něco nižší částku. Při vyšších vkladech zůstává státní příspěvek nezměněný a výnosnost investice tím klesá. Vyšší úložky mají smysl pouze v jediném případě - když jste rozhodnutí požádat stavební spořitelnu o úvěr. Výše úvěru se totiž odvozuje právě od naspořené částky.

Pokud vaše peníze vložené na účet stavebního spoření v jednom kalendářním roce přesáhnou maximum, ze kterého se vypočítává státní podpora, je částka přesahující tento limit z hlediska posuzování nároku na státní podporu převáděna do následujícího roku spoření. I tady ovšem platí, že během celé doby trvání smlouvy na ni musí být uplatněn požadavek na státní podporu. Změníte-li v průběhu spoření požadavek na státní podporu, bude zapotřebí, abyste pro získání nároku na maximální státní podporu vložili v každém kalendářním roce 20 000 Kč.

1.1.5 Změna smlouvy o stavebním spoření

Ve fázi spoření můžete provádět následující změny smlouvy:

- zvýšení cílové částky,
- snížení cílové částky,

- případně (dle podmínek jednotlivých stavebních spořitelen) rozdělení cílové částky bez manipulace s vkladem, kdy zůstává zachována státní podpora,
- změny osobních údajů.

Kromě výše uvedených změn můžete ve fázi spoření kdykoliv měnit tarifní varianty podle nabídky své stavební spořitelny.

Smlouvu o stavebním spoření můžete ukončit dvěma způsoby – přijetím přidělení cílové částky nebo výpovědí. Pokud vám stavební spořitelna oznámí, že máte nárok na přidělení cílové částky, znamená to, že můžete zažádat o čerpání úvěru ze stavebního spoření. Můžete, ale také nemusíte. V tuto chvíli máte v podstatě tři možnosti:

- čerpat úvěr ze stavebního spoření (dříve nebo později),
- vybrat samotný zůstatek účtu (nebrat si úvěr),
- spořit dál (až do výše vaší cílové částky).

1.1.6 Cílová částka

Při uzavírání smlouvy o stavebním spoření si účastník vždy zvolí výši cílové částky. Cílová částka představuje celkovou částku, kterou bude mít účastník při splnění podmínek spořitelny k dispozici k řešení bytových potřeb. Výše cílové částky tedy nepředstavuje - jak se někdy všeobecně věří - výši úspor účastníka na konci stavebního spoření. Úspory, resp. úspory a státní podpora, představují obvykle pouhých 40 až 50 % cílové částky - zbývajících 50 až 60 % cílové částky představuje prostor pro čerpání úvěru ze stavebního spoření.

Cílová částka se rovná součtu vkladů, státní podpory, úvěru ze stavebního spoření a úroků z vkladů a státní podpory, po odečtení daně z příjmů z těchto úroků.

Uspořená částka se rovná součtu vkladů, úroků z vkladů a úroků z připsaných záloh státní podpory sníženému o daň z příjmů z těchto úroků a úhrady účtované stavební spořitelnou.

1.1.7 Státní podpora

Je-li účastníkem stavebního spoření fyzická osoba, má nárok na zálohu státní podpory.

Smlouvy uzavřené do 31.12.2003, s nárokem státní podpory k 31.12.2004 - Státní podpora je poskytována formou zálohy ve výši ve výši 25% z ročně uspořené částky, maximálně však z 18 000 Kč. Případné přeplatky nad tuto částku a úroky z vkladů účastníka se převádějí do základu pro výpočet státní podpory v dalším roce. Účastník může mít uzavřeno pouze jednu smlouvu s nárokem na státní podporu.

Smlouvy uzavřené od 1.1.2004 - Státní podpora je poskytována formou zálohy ve výši ve výši 15% z ročně uspořené částky v příslušném kalendářním roce, maximálně však z 20 000 Kč. Pokud má účastník, fyzická osoba, uzavřeno více smluv v jednom kalendářním roce, přísluší mu státní podpora na ty smlouvy, u kterých si o přiznání písemně požádal. Přitom se postupně poukazují zálohy státní podpory z uspořených částek u dříve uzavřených smluv. Celkový součet záloh ke všem smlouvám nesmí překročit hranici 3000 Kč. Částka nad 20000 Kč se převádí do následujícího roku v případě, že smlouva obsahuje prohlášení účastníka, že v rámci této smlouvy žádá o přiznání státní podpory. Toto prohlášení nesmí účastník po dobu trvání smlouvy změnit.

Úročení

Vklady klientů stavebního spoření a připsané zálohy státní podpory jsou stavební spořitelnou úročeny ročně 1-4% (dle podmínek při založení smlouvy).

1.1.8 Úvěr ze stavebního spoření

Po skončení spořicí fáze a po splnění následujících podmínek přechází stavební spoření do druhé - úvěrové fáze, kdy má účastník spoření nárok na úvěr ze stavebního spoření s nízkou úrokovou sazbou. Ve většině případů jsou v ČR úvěry ze stavebního spoření úročeny 3 až 6 % p.a.

Podmínky pro získání úvěru ze stavebního spoření:

- smlouva o stavebním spoření trvá již alespoň 24 měsíců,
- účastník naspořil částku požadovanou stavební spořitelnou (v ČR 40% nebo 50% cílové částky),
- účastník získá tzv. hodnotící parametr vyžadovaný stavební spořitelnou.

Účastník má právo na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření na financování bytových potřeb při splnění podmínek stanovených stavební spořitelnou ve Všeobecných obchodních podmínkách a po prokázání schopnosti úvěr splatit (zajištění, bonita).

Úvěr ze stavebního spoření lze poskytnout pouze na financování bytových potřeb účastníka. Financováním bytových potřeb účastníka se rozumí i financování bytových potřeb osob blízkých. Za osobu blízkou se pro tyto účely považuje příbuzný v řadě přímé sourozenec a manžel.

Minimální doba pro poskytnutí peněžních prostředků z úvěru ze stavebního spoření nesmí být podle zákona kratší než 24 měsíců od počátku spoření. Další podmínky jsou upraveny stavební spořitelnou ve Všeobecných obchodních podmínkách.

Pokud ještě klient nesplní podmínky pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, může stavební spořitelna poskytnout účastníkovi tzv. překlenovací úvěr až do výše cílové částky.

1.1.9 Překlenovací úvěr

V případě, kdy účastník stavebního spoření nesplňuje tyto tři podmínky, tj. doposud nenaspořil požadovaný vklad, jeho smlouva o stavebním spoření neběží alespoň 24 měsíců nebo nezískal odpovídající hodnotu parametru, může využít tzv. překlenovacího úvěru. Překlenovací úvěr běží paralelně s původní smlouvou o stavebním spoření, na kterou musí účastník případně dále spořit (v případě pokud ještě nenaspořil požadovanou částku), a trvá do okamžiku, kdy účastník splňuje všechny podmínky pro přidělení "klasického" úvěru ze stavebního spoření úročeného 3 až 6 % p.a.

1.1.10 Ukončení fáze spoření

Doba spoření začíná dnem uzavření smlouvy a končí dnem uzavření smlouvy o úvěru ze stavebního spoření, nejdříve však uplynutím 24 měsíců, nebo vyplacením zůstatku účtu stavebního spoření, nejpozději dnem ukončení smlouvy.

U smluv uzavřených do konce roku 2003 může účastník po 5 letech spoření, pokud nemá zájem o využití výhodného úvěru, smlouvu o stavebním spoření vypovědět a své velmi dobře zhodnocené peníze (vklady, státní podpora, úroky z vkladů a státní podpory) plus případné úrokové zvýhodnění vybrat a použít dle vlastního uvážení.

U smluv uzavřených po 31.12.2003 se minimální doba spoření pro získání státní podpory bez využití úvěru prodlužuje z 5 na 6 let. Vklady včetně státní podpory bude moci účastník využít na cokoli a smlouvu vypovědět až po splnění 6 let spoření. Do této doby, když smlouvu vypoví, přijde o státní podporu.

Výhody stavebního spoření:

- státní podpora 25% z ročních úspor až do výše 4500 Kč (smlouvy uzavřené do 31.12.2003),
- státní podpora 15% z ročních úspor až do výše 3000 Kč (smlouvy uzavřené od 1.1. 2004),
- úročení vkladu 1-4% p.a. po celou dobu spoření,
- úspory jsou ze zákona pojištěny,
- spoření není omezeno věkem, každý člen rodiny může spořit a získat státní podporu,
- úvěr ze stavebního spoření je poskytován s pevnou úrokovou sazbou 3 - 6 % p.a.,
- možnost využití překlenovacího úvěru.
- při čerpání úvěru stavebního spoření a překlenovacího úvěru je možné odepsat zaplacené úroky ze základu daně z příjmu,
- pokud nebudete čerpat úvěr, po 5-ti/6-ti letech spoření si můžete použít uspořenou částku na cokoli a případně získat i úrokové zvýhodnění.

Nevýhody stavebního spoření:

- omezení roční výše státní podpory částkou 4 500/3000 Kč u ročních vkladů nad 18 000/20000 Kč,
- minimální doba trvání stavebního spoření (5 let / 6 let), pokud chcete pouze spořit a naspořené prostředky použít na cokoli,

- při ukončení stavebního spoření bez čerpání úvěru do pěti/šesti let od uzavření smlouvy ztráta záloh státní podpory,
- relativně vysoké úroky u překlenovacích úvěrů. [6]

1.2 Hypoteční úvěr

„Hypoteční úvěr je dlouhodobý úvěr na investice do nemovitostí, jehož splácení je zajištěno zástavním právem k nemovitost určité hodnoty.“ [2]

Hypoteční úvěrování je dle právní úpravy v České republice řešeno zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Podle tohoto zákona je úvěr definován jako úvěr na investice do nemovitostí na území České republiky, na její výstavbu nebo pořízení a jehož splácení je zajištěno zástavním právem k této nebo jiné nemovitosti.

Dříve bylo možné hypoteční úvěry poskytovat pouze na investice do nemovitostí na území ČR, na jejich výstavbu či pořízení, a zajistit jeho splácení zástavním právem k nemovitosti. Nyní již tato podmínka zákonem daná není a hypoteční úvěry jsou vlastně všechny úvěry zajištěné nemovitostí.

Výhodou pro klienty je to, že tyto úvěry díky zdrojům z vydaných HZL, mají lepší parametry než jaké mají spotřebitelské úvěry. Blíží se tak více doposud poskytovaným hypotečním úvěrům (doba splatnosti, fixace úrokové sazby, výše úrokové sazby, % zastavené nemovitosti).

Přes toto všechno i nadále hypoteční banky nabízejí hypoteční úvěry, které jsou účelově vázané na pořízení nemovitosti. Tyto hypotéky mají stále lepší parametry než neúčelové, tzv. americké hypotéky. Ale i tak, nové znění zákona umožnilo jednu zásadní změnu, kterou je možnost poskytování hypotečních úvěrů také na zajištění potřeb bydlení, které nebylo možno financovat klasickým hypotečním úvěrem - na koupi družstevního bytu, složení členského podílu do bytového družstva, zaplacení odstupného dosavadnímu uživateli družstevního bytu nebo zaplacení odstupného uvedeného v darovací smlouvě k nemovitosti, rekonstrukci bytu v majetku obce nebo družstva s cílem získání užívacího práva k bytu apod.

I pro stávající hypoteční úvěry, které banky poskytují jako účelové k investicím do nemovitostí, platí, že banka neposkytne tyto hypoteční úvěry na movité věci jako automobil, nábytek atd., ani na převzetí členského podílu na družstevní byt.

Investicí do nemovitostí tak i nadále zůstává:

- koupě nemovitosti, stavebního pozemku
- výstavba nemovitosti
- rekonstrukce, modernizace či opravy nemovitosti
- splacení úvěru či půjčky použité na investice do nemovitosti
- případně získání vlastnického podílu na nemovitosti (např. vypořádání společného jmění manželů - SMJ, vypořádání dědictví atd.)

Objektem hypotečního úvěru k investici do nemovitosti může být např.:

- stavební pozemek
- nemovitost sloužící k bydlení (např. rodinný dům či bytová jednotka)
- nemovitost sloužící k individuální rekreaci
- bytový dům, provozní dům
- nemovité příslušenství, které je součástí výše uvedených nemovitostí (garáž, bazén, sauna, terénní úpravy pozemku atd.)
- případně podnikatelské objekty

Podmínky pro přidělení hypotečního úvěru:

- osoba starší 18-ti let
- maximální věk žadatele 65 let
- občan ČR
- cizinec s českým státním občanstvím
- cizinec z členského státu Evropských společenství - který má příjmy v České republice nebo v zahraničí (pouze příjmy ze závislé činnosti)
- cizinec mimo EU s příjmy na území ČR
- cizinec mimo EU s příjmy na území EU (pouze příjmy ze závislé činnosti)

- podnikatel – právnická osoba i fyzická osoba podnikatel

1.2.1 Poskytování hypotečních úvěrů

Poskytování hypotečních úvěrů licencovanou bankou spadá do činností dle §1 odst.1 zákona o bankách č. 21/1992Sb. Činnost vydávání hypotečních zástavních listů již není zvláštní licencovanou činností a podřazuje se pod činnost přijímání vkladů od veřejnosti dle §1 odst.1 výše jmenovaného zákona. To znamená, že hypoteční úvěry může poskytovat jakákoliv banka pokud vydá hypoteční zástavní listy a výnosy z nich použije k financování hypotečních úvěrů. V současné době poskytují hypoteční úvěry tyto banky :

Komerční banka, a.s.

Česká spořitelna, a.s.

Hypoteční banka, a.s.

Československá obchodní banka, a.s.

Raiffeisenbank a.s.

GE Money Bank, a.s.

Živnostenská banka, a.s.

HVB Bank Czech Republic a.s.

Wüstenrot hypoteční banka a.s.

eBanka, a.s.

BAWAG Bank CZ a.s.

Volksbank CZ a.s.

Citibank a.s.

ING Bank N.V.

1.2.2 Typy hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry lze v současné době rozlišit na dva základní typy a to dle účelu využití úvěru:

- účelové a
- neúčelové, tzv. americká hypotéka.

Účelové hypoteční úvěry může klient použít pouze na účely definované bankou. Většinou se jedná o účel, kdy musí být hypoteční úvěr využit na investice do nemovitosti, objektu bydlení a to jak již u objektu v osobním vlastnictví, tak také obecněji na zajištění potřeb bydlení, které nemusí mít klient v osobním vlastnictví.

Neúčelový hypoteční úvěr, americká hypotéka, nemá pro klienta žádná omezení, na co peníze z úvěru použije. Může tak tímto úvěrem financovat i movité věci, jako je třeba automobil, studium dětí v zahraničí nebo třeba zájezd kolem světa.

Ať již účelový nebo neúčelový úvěr, oba musí být zajištěny nemovitostí v osobním vlastnictví. Navíc většinou účelové úvěry, kdy banka ví co je úvěrem financováno (na bydlení), mají lepší podmínky (nižší úrokové sazby) než úvěry neúčelové.

Dle výše úvěru

Dále je možné hypoteční úvěry rozlišit podle maximální výše, kterou může klient získat. Tato výše je dána procentem z hodnoty zastavené nebo pořízované nemovitosti. U neúčelových úvěrů se tato výše pohybuje kolem 60% ceny obvyklé zastavené nemovitosti, u účelových úvěrů na bydlení se klient může setkat s úvěry do výše 70, 80, 90 nebo dokonce 100 procent.

Dle možnosti kombinace

Některé banky nabízí také hypoteční úvěry v kombinaci s jinými produkty. Jedná se především o kombinaci se

- stavebním spořením,
- životním pojištěním nebo
- hypotečními zástavními listy.

Pro tyto varianty platí, že klient splácí bance například jenom úroky z hypotéky a následně jednorázově hypotéku nebo její část splatí z peněz ze stavebního spoření, životního pojištění nebo HZL.

Dle způsobu splácení

Hypoteční úvěry lze také rozlišit podle způsobů splácení a to na splácení:

- Anuitní (klient celou dobu trvání úvěru platí stejnou výši měsíční splátky)
- Progresivní (klient ze začátku platí nižší měsíční splátky, které se mu postupně v průběhu let zvyšují)
- Degresivní (klient platí z počátku vyšší měsíční splátku, která se mu postupně snižuje)

Najdou se i další způsoby podle čeho lze hypoteční úvěry rozlišovat např. podle toho pro koho jsou určeny, způsobu čerpání (jednorázové, postupné, před zápisem zástavního práva), podle doby splatnosti nebo podle doby fixace úrokové sazby.

1.2.3 Průběh vyřízení

Celou anabázi od úvah o financování nejen nemovitosti hypotečním úvěrem až k získání prostředků z tohoto úvěru můžeme rozdělit na zhruba tři etapy.

1. etapa - před podáním žádosti o úvěr

Tato etapa v sobě zahrnuje výběr banky, která mu úvěr poskytne. Důležitým kritériem při výběru banky je výše úroku z poskytnutého úvěru společně s délkou její garantované doby.

Klient bude při návštěvě banky seznámen se základními informacemi o hypotečních úvěrech a pravděpodobně obdrží seznam všech dokladů, které budou v jeho konkrétním případě potřebné pro schválení úvěru a jaké má možnosti. Nedílnou součástí bude též orientační propočet, zda je klient schopen ze svých příjmů úvěr splácet.

Až budou všechny doklady, včetně dokladů o výši příjmu zkompletovány, klient vyplní a odevzdá žádost o poskytnutí úvěru.

2. etapa - po podání žádosti o úvěr

Po podání žádosti si banka nechává určitý čas na zpracování žádosti. Pokud je úvěr schválen, vyzve banka klienta k podpisu úvěrové smlouvy, zástavní smlouvy a smlouvy o vedení účtu. Klient je seznámen se smluvními dokumenty.

Po splnění podmínek (např. vinkulace pojistek, zapsání zástavního práva do katastru – někdy postačuje pouze podání návrhu na zápis do katastru) může začít úvěr čerpat.

3. etapa - po vyčerpání úvěru

Po vyčerpání úvěru klient obdrží oznámení o ukončení čerpání a definitivní výši anuitní splátky, pokud je úvěr splácen tímto způsobem. Dále potom klient splácí a dostává od banky výpisy.

Před změnou úrokové sazby je klient o této změně informován a má též možnost částečně nebo úplně úvěr splatit bez sankcí. V případě neúčelové hypotéky, která spadá pod režim zákona o spotřebitelském úvěru (č. 321/2001 Sb.), lze kdykoli učinit mimořádnou splátku části nebo celého úvěru.

Čerpání hypotečního úvěru

V okamžiku, kdy se rozhoduje o hypotečním úvěru, je třeba mít jasno o nemovitosti, kterou lze bance zastavit jako zástavu k hypotečnímu úvěru.

Navíc pokud hypoteční úvěr používáme jako účelový k financování nemovitosti, musí být jasno o financování celého záměru. Hypoteční úvěr lze použít až po proinvestování-vyčerpání vlastních zdrojů, příp. úvěru ze stavebního spoření či dalších prostředků. Hypoteční úvěr přichází až jako poslední alternativa a čerpaným hypotečním úvěrem by se měla daná investice do nemovitosti již dokončit.

Jednou z nejdůležitějších podmínek (v případě, že je úvěr schválen a je podepsána úvěrová smlouva) je potvrzení o vkladu zástavního práva banky k zastavované nemovitosti do katastru nemovitostí, v současné době již některé banky umožňují čerpat část nebo celý úvěr pouze na základě návrhu na zápis o vkladu zástavního práva, čímž se klient k penězům dostane podstatně dříve.

Čerpání hypotečního úvěru se provádí bezhotovostně, při neúčelovém úvěru zasláním peněz na účet požadovaný klientem, při účelovém úvěru většinou formou proplacení

dodavatelských faktur, odesláním kupní ceny na účet prodávajícího podle kupní smlouvy apod.

Čerpání může být buď jednorázové (většinou při koupi nemovitosti, nebo neúčelovém úvěru) nebo může probíhat postupně (např. při výstavbě či rekonstrukci nemovitosti). V tomto případě jsou ve smlouvě o úvěru uvedeny orientační termíny čerpání a konečný termín pro dočerpání. [8]

1.2.4 Splatnost a splácení hypotečního úvěru

Splatnost hypotečního úvěru

Splatnost hypotečního úvěru se obecně pohybuje od 5 do 30 let. Žadatelé by měli být po celou dobu splácení hypotečního úvěru v produktivním věku. Pokud by délka splácení zasahovala do důchodového věku je obvykle třeba k úvěru přibrat dalšího (mladšího) spoludlužníka.

Čím je delší doba splatnosti úvěru, tím je nižší splátka. Optimální doba na splácení hypotečního úvěru je 15 - 20 let, kdy je nejlepší poměr mezi výší splátky a náklady na úvěr. Banky preferují dobu splatnosti v násobcích pěti let, ale akceptují i jiné doby splatnosti.

Splácení hypotečního úvěru

Splácení hypotečního úvěru závisí na způsobu jeho čerpání. Úvěr lze čerpat jednorázově nebo postupně.

Pokud je hypoteční úvěr čerpán postupně, splácí se nejprve měsíčně pouze úrok z vyčerpané částky a to až do doby než je vyčerpan celý úvěr. Po ukončení čerpání začne dlužník hypoteční úvěr splácet většinou anuitními splátkami, které jsou po celou dobu platnosti úrokové sazby stejné a obsahují jistinu a úrok.

Některé banky umožňují i jiné splácení než splácení anuitními splátkami. Jedná se o degresivní nebo progresivní splácení tzn., že velikost splátek je v čase buď klesající (degresivní) nebo rostoucí (progresivní).

V termínu, kdy dochází ke změně úrokové sazby (klient si volí v letech dobu platnosti úrokové sazby) může dlužník splatit předčasně část nebo celou výši úvěru bez sankce. V případě mimořádné splátky ze strany klienta mimo tyto termíny si banky stanovují vysoké sankce za předčasné splácení.

V případě neúčelové hypotéky, která spadá pod režim zákona o spotřebitelském úvěru (č. 321/2001 Sb.), lze kdykoli učinit mimořádnou splátku části nebo celého úvěru. [10]

Úroky z úvěru jako nezdánitelná částka

V roce 1998 umožnila novelizace zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů daňové zvýhodnění pro fyzické osoby, které řeší svou bytovou potřebu prostřednictvím hypotečního úvěru, úvěru ze stavebního spoření, popř. jinými úvěry poskytnutými na financování bytových potřeb. Jedná se o § 15 odstavec 10 a 11 tohoto zákona.

Částku zaplacenou na úrocích z hypotečního úvěru (i z úvěru ze stavebního spoření) na financování bytových potřeb, u hypotečního úvěru sníženou o státní finanční příspěvek lze odečíst ze základu daně z příjmu fyzických osob a to až do výše 300.000,- Kč ročně. Při placení úroků jen po část roku nesmí nezdánitelná částka překročit jednu dvanáctinu této maximální částky za každý měsíc placení úroků.

Odečet může provést osoba, jež je účastníkem úvěrové smlouvy, je-li účastníků více odečet provádí jedna z nich, nebo každá z nich rovným dílem. [8]

1.3 Úvěr ze státního fondu rozvoje bydlení

Státní fond rozvoje bydlení poskytuje mladým lidem do 35 let věku nízkoúročené úvěry na pořízení bydlení. Vychází přitom z Nařízení vlády č. 616/2004 Sb. schváleného 1. 12. 2004 ve znění pozdějších novel.

Úvěr poskytne Státní fond rozvoje bydlení mladým lidem:

- a) žijícím v manželství, jestliže alespoň jeden z manželů v roce podání žádosti nedosáhne ještě 36 roku věku, přitom není rozhodující, který z manželů podá žádost o úvěr;
- b) samostatným osobám, které v roce podání žádosti nedosáhnou 36 roku věku, pokud trvale pečují nejméně o jedno nezletilé dítě. Může jít i o dítě osvojené.

Úvěr může být poskytnut do výše 300 tisíc Kč, je splatný nejdéle do 20 let a úročí se dvěma procenty ročně.

Fond si podobně jako banka zajišťuje návratnost poskytnutých úvěrů. Proto požaduje některou z forem zajištění splácení úvěru, nejčastěji formou závazku ručitele. S žadatelem může však být dohodnuta i jiná standardní forma zajištění. Zajištění zástavou na nemovitosti zpravidla ponechává hypoteční bance, aby nebránil složit potřebnou finanční částku z více zdrojů.

Na žádost příjemce úvěru může být počátek splácení jistiny úvěru odložen nejdéle na dobu deseti let ode dne, kdy bylo s čerpáním úvěru započato. Po dobu tohoto odkladu příjemce splácí pouze úrok. Celková doba splatnosti však nesmí překročit 20 let.

Ze sociálních, rodinných a jiných závažných důvodů může Fond povolit přerušení splácení jistiny úvěru, nejdéle však na dobu dvou let. V takovém případě se doba splatnosti úvěru prodlouží o dobu, na kterou bylo povoleno přerušení splácení.

Úvěr je možno využít k financování:

- výstavby bytu podle zákona o vlastnictví bytů;
- výstavby bytu v rodinném domě;
- výstavby bytu formou změny stavby, kterou vznikne byt z prostorů původně kolaudovaných k jiným účelům než k bydlení;
- koupě bytu;
- koupě rodinného domu s jedním bytem;

- úhrady za převod členských práv a povinností v bytovém družstvu, stane-li se příjemce úvěru nájemcem družstevního bytu;
- úhrada členského vkladu do bytového družstva, stane-li se příjemce úvěru nájemcem družstevního bytu.

V případě, že byt je pořizován výstavbou nebo koupí, bude v případě narození dítěte v době po uzavření úvěrové smlouvy nesplacená část jistiny úvěru snížena o 30 tis. Kč za každé narozené dítě (nebo osvojené).

Úvěr nelze poskytnout:

- je-li žadatel, jeho manžel nebo manželka vlastníkem bytu, bytového domu, rodinného domu nebo nájemcem družstevního bytu;
- téže osobě opakovaně;
- na výstavbu nebo pořízení bytu, na který byl úvěr Státním fondem rozvoje bydlení již poskytnut. [11]

2 ANALÝZA ZÁKLADNÍCH ÚDAJŮ

2.1 Stavební spoření

Mezi občany České republiky je stavební spoření stále nejžádanějším finančním produktem ve spořicí a úvěrové oblasti při získávání bydlení. K oblibě přispívá možnost získání státní dotace z uložených prostředků v celkové výši až 3 000 Kč ročně. Tato možnost spojená s poměrně vysokým úrokem z vkladů je lákavá pro velkou část obyvatelstva. V současné době ovšem nebývale vzrostl zájem o úvěry ze stavebního spoření vzhledem ke špatné situaci na trhu hypotečním úvěrů.

Důvodem rostoucího zájmu o úvěry ze stavebního spoření je fakt, že řada klientů hypotečních bank přechází ke stavebním spořitelnám. Spořitelny totiž již delší dobu nabízejí rovněž úvěry hypotečního typu na větší částky.

Za celý loňský rok spořitelny půjčily téměř 74 miliard korun, a celý trh úvěrů ze stavebního spoření meziročně stoupl o 40 procent. Celkem loni spořitelny uzavřely 862 000 nových smluv o stavebním spoření včetně navýšení cílových částek, zatímco předloni to bylo 826 000 smluv.

Poměr objemu úvěrů a naspořené částky podle údajů ministerstva financí loni narostl na 46,6 procenta, a proti roku 2006 se tak zvýšil o devět procentních bodů. Ovšem například Wüstenrot stavební spořitelna měla ke konci března již podíl úvěrů na vkladech více než 60 procent.

Na trhu se stavebním spořením v současné době působí 5 stavebních spořitelen, které nabízejí 18 produktů stavebního spoření. Největší tuzemskou stavební spořitelnou je Českomoravská stavební spořitelna, a. s., která nabízí 3 varianty stavebního spoření, kterými jsou Tarif Invest, Tarif Perspektiv a Tarif Atraktiv. Druhou institucí je Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. se dvěma produkty – Rychlou variantou a Standardní variantou. Třetí spořitelnou je Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s., která na trhu nabízí Standardní a Rychlou variantu stavebního spoření. Se Spořicí variantou a Úvěrovou variantou je na trhu Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s. Jako poslední na trhu působí Raiffeisen stavební spořitelna, a. s., která nabízí 2 produkty, kterými jsou Úvěrový tarif a Spořicí tarif. Na trhu jsou neustále i produkty HYPO stavební spořitelny, a. s., která se nedávno spojila právě s Raiffeisen stavební spořitelnou a

vystupuje pod jejím jménem. Tato spořitelna nabízí 5 produktů – Tarif SMART, Nadstandardní spoření 1,2 % a 1,8 % a Nadstandardní úvěr 1,2 % a 1,8 %.

Pro analýzu a srovnání stavu nabízených produktů stavebních spořitelen jsem vybral většinu výše uvedených produktů a tyto jsou uvedeny v následující tabulce.

Tabulka 1: Vybrané produkty stavebních spořitelen

Spořitelna	Název spoření
ČMSS	Tarif Invest
ČMSS	Tarif Perspektiv
ČMSS	Tarif Atraktiv
Wüstenrot stavební spořitelna	Úvěrová varianta
Wüstenrot stavební spořitelna	Spořicí varianta
HYPO stavební spořitelna	Nadstandardní spoření 1,2
HYPO stavební spořitelna	Nadstandardní úvěr 1,2
HYPO stavební spořitelna	SMART
Modrá pyramida	Rychlá varianta
Modrá pyramida	Standardní varianta
Raiffeisen stavební spořitelna	Úvěrová varianta
Raiffeisen stavební spořitelna	Spořicí varianta
Česká spořitelna	Rychlá varianta
Česká spořitelna	Standardní varianta

Pramen: vlastní tvorba

2.1.1 Popis vstupních údajů

Vstupní data o jednotlivých stavebních spořeních jsem analyzoval pomocí fuzzy logiky. Tato metoda mi pomohla jednoduše vyhodnotit a porovnat jednotlivé varianty stavebního spoření a dle zadaných kritérií vybrat nejvhodnější řešení.

Vstupní stavová matice obsahuje 10 základních kritérií při výběru a hodnocení stavebního spoření. Při srovnání je nutné vědět, co od stavebního spoření očekáváme a

jakou formou a v jakém časovém horizontu budeme využívat možností, které nám stavební spoření nabízí.

Vstupní stavová matice obsahuje a analyzuje těchto 10 základních kritérií pro výběr stavebního spoření:

1. poplatek za uzavření smlouvy
2. poplatek za vedení
3. překlenovací úvěr – úroková sazba
4. překlenovací úvěr – poplatek za poskytnutí
5. řádný úvěr – minimální naspořená částka
6. řádný úvěr – měsíční splátky úvěru
7. řádný úvěr – úroková sazba
8. sankce za předčasnou výpověď
9. úroková sazba vkladů při čerpání úvěru
10. úroková sazba vkladů při nečerpání úvěru

Tabulka 2: Vstupní stavová matice stavebního spoření

	Poplatek za uzavření smlouvy (% z ČČ)	Poplatek za vedení (v Kč/měsíc)	Překlenovací úvěr - úroková sazba (v %)	Překlenovací úvěr - poplatek za poskytnutí (v %)	Řádný úvěr - min. naspořená částka (v % z ČČ)	Řádný úvěr - měsíční splátky úvěru (v %)	Řádný úvěr - úroková sazba (v %)	Sankce za předčasnou výpověď (v %)	Úroková sazba vkladů při čerpání úvěru (v %)	Úroková sazba vkladů při nečerpání úvěru (v %)
1	< 0,80	< 200	< 2,50	< 0,50	< 30	< 0,60	< 3,50	0 - 0,20	< 1,00	< 1,00
2	0,80 - 1,00	200 - 249	2,50 - 3,00	0,50 - 1,00	30 - 35	0,60 - 0,70	3,50 - 4,00	0,21 - 0,40	1,01 - 1,50	1,01 - 1,50
3	1,01 - 1,20	250 - 300	3,01 - 3,50	1,01 - 1,50	36 - 40	0,71 - 0,80	4,01 - 4,50	0,41 - 0,60	1,51 - 2,00	1,51 - 2,00
4	1,21 - 1,40	> 300	3,50 - 4,00	1,51 - 2,00	41 - 45	0,81 - 1,00	4,51 - 5,00	0,61 - 0,80	2,01 - 2,50	2,01 - 2,50
5	1,41 - 1,60		4,01 - 4,50	> 2,00	46 - 50	> 1,00	5,01 - 5,50	0,81 - 1,00	2,51 - 3,00	2,51 - 3,00
6	> 1,60		> 4,50	zdarma	> 50	individuální	> 5,50	> 1,00	> 3,00	> 3,00

Pramen: vlastní tvorba

2.1.2 Výstupní matice

Stejně důležitá jako celková analýza je také výstupní matice, která nám podle dosažených bodů jednotlivých variant stavebního spoření udává rozhodnutí nebo doporučení, které bychom měli udělat.

Maximální počet bodů, které může každé stavební spoření dosáhnout v našem případě činí 920 bodů. Nejvýhodnější interval při vyhodnocování je 751 – 920 bodů a tomuto intervalu je doporučeno „ihned uzavřít smlouvu“. Výsledky v tomto rozmezí splňují téměř všechna požadovaná kritéria a je vhodné tyto varianty uskutečnit. Druhý interval

je v rozmezí 601 – 750 bodů a jeho doporučením je „zajímat se o uzavření“. Varianty stavebního spoření, které spadají do tohoto intervalu, splňují většinu požadovaných kritérií, ale je třeba je detailněji vyhodnotit, zda vyhovují našim požadavkům. Rozhodnutí „dobrá nabídka“ se nachází v rozmezí 401 – 600 bodů. Tyto nabídky jsou průměrné a pro naše záměry se příliš nehodí. V intervalu 201 – 400 je rozhodnutí „nevýhodná nabídka“ a v intervalu 0 – 200 je rozhodnutí „určitě se nezajímat“. Tyto nabídky stavebních spořitelén jsou pro zadaná kritéria nevyhovující a nemělo by se s nimi dále počítat.

Výstupní matice:

Body	Rozhodnutí
0 - 200	Určitě se nezajímat
201 - 400	Nevýhodná nabídka
401 - 600	Dobrá nabídka
601 - 750	Zajímat se o uzavření
751 - 920	Ihned uzavřít smlouvu

2.1.3 Popis kritérií vstupní matice

I. kritérium – Poplatek za uzavření smlouvy (% z CČ)

Poplatek za uzavření smlouvy (% z CČ)	Počet bodů
< 1,00	100
1,01 - 1,30	80
1,31 - 1,60	60
> 1,60	40

Obecně poplatek za uzavření smlouvy kryje výdaje s uzavřením smlouvy a její evidencí. Jeho výše se určuje procentem s cílové částky, na kterou je smlouva uzavřena, tzn. čím vyšší je cílová částka, tím vyšší vstupní poplatek klient zaplatí. Proto je nutné vždy si velikost cílové částky rozmyslet a

konzultovat ji se svým poradcem, aby její velikost byla optimální pro situaci, ve které se klient nachází.

Většina stavebních spořitelén vybírá poplatek za uzavření smlouvy ve výši 1 % z cílové částky. Tato výše je standardní, proto má v tabulce nejvyšší možný počet 100 bodů. Výše poplatků nad 1 % z cílové částky není častá, přesto je v tabulce uvedena, ale ohodnocena menším počtem bodů.

II. kritérium – Poplatek za vedení účtu (Kč/měsíc)

Poplatek za vedení (v Kč/rok)	Počet bodů
< 200	90
201 - 249	80
250 - 300	60
> 300	40

Je již pravidlem, že za vedení všech účtů, ať ve stavebních spořitelnách nebo jiných peněžních ústavech je nucen klient platit. S poplatek za vedení účtu je tedy nutno počítat do nutných výdajů.

Výše poplatku se v tomto kritériu mění podle stavební spořitelny a pohybuje se od 200 Kč za měsíc až do výše 380 Kč za rok. Proto je nejvyšší možný počet bodů stanoven do hranice 200 Kč/rok a to 90 bodů. Jako přijatelná výše poplatku je brána hranice od 201 do 249 Kč/rok a je proto ohodnocena body 80-ti. Případné poplatky nad 300 Kč/rok jsou ohodnoceny pouze 40 body.

III. kritérium – Překlenovací úvěr – úroková sazba (v %)

Překlenovací úvěr - úroková sazba (v %)	Počet bodů
< 3,00	100
3,01 - 3,50	80
3,51 - 4,00	60
4,01 - 4,50	50
>4,50	40

Úroková sazba při poskytnutí překlenovacího úvěru je pro klienta důležitá, pokud chce využít úvěru ze stavebního spoření, ale ještě nesplnil všechny náležitosti pro přidělení řádného úvěru.

Výše úrokové sazby při poskytnutí překlenovací úvěrů se liší u jednotlivých stavebních spořitel, ale i u jednotlivých typů spoření. Úrokové sazby se pohybují v rozmezí 2,5 až 5 %. Protože toto kritérium považuji za velmi důležité, je maximální počet 100 bodů přiřazen možnosti, kdy úroková sazba je menší než 3 %, další intervaly se pohybují v rozmezí 0,5 % a s nimi se snižuje i počet bodů. Jako nejnižší hranice se 40 možnými dosaženými body je úrok nad 4,5 %.

IV. kritérium – Překlenovací úvěr – poplatek za poskytnutí (v % z CČ)

Překlenovací úvěr - poplatek za poskytnutí (v %)	Počet bodů
< 0,50	70
0,51 - 1,00	60
1,01 - 1,50	40
1,51 - 2,00	20
> 2,00	0
zdarma	80

Dalším poplatkem, se kterým musí klient počítat je poplatek za poskytnutí překlenovacího úvěru. Spořitelny jeho výši uvádějí a počítají procentem z poskytovaného úvěru a pohybuje se od 0,5 % do 1,5%.

Maximální počet bodů u tohoto kritéria jsem zvolil 80, pokud spořitelny nabízejí překlenovací úvěr zdarma. Pokud je výše poplatku do 0,5 % z poskytovaného úvěru, což je pro klienta ještě přijatelné je počet bodů 70, žádný bod nedostala výše poplatku nad 2 % z výše úvěru.

V. kritérium – Řádný úvěr – minimální naspořená částka (v % z CČ)

Řádný úvěr - min. naspořená částka (v % z CČ)	Počet bodů
< 30	90
31 - 40	80
41 - 50	60
> 50	40

Aby byl splněn požadavek pro poskytnutí řádného úvěru, je třeba dosáhnout určenou minimální naspořenou částku z cílové částky. Pro řádný úvěr je toto kritérium důležité, pokud ovšem klient nedosáhne hranice pro přidělení cílové částky může tento problém vyřešit překlenovacím úvěrem.

Stavební spořitelny požadují různou výši minimální naspořené částky, ale pohybují se v relacích od 30 % do 45 % z cílové částky. Proto je maximální počet bodů stanoven pro hranici 30 %, nejméně bodů pak má možnost minimální naspořené částky nad 50 % z cílové částky.

VI. kritérium – Řádný úvěr – měsíční splátky úvěru (v %)

Řádný úvěr - měsíční splátky úvěru (v %)	Počet bodů
< 0,60	100
0,61 - 0,70	80
0,71 - 0,80	60
0,81 - 1,00	40
> 1,00	20
individuální	70

Výše měsíčních splátek je velmi důležitým hlediskem při splácení úvěru ze stavebního spoření. Standardním způsobem se výše splátek určuje procentem z výše poskytovaného úvěru. V současné době jsou však podmínky splácení upravovány podle možností a přání klienta.

Rozdíly ve výši procenta pro určení měsíční splátky úvěru se mezi jednotlivými stavebními spořitelny příliš neliší a pohybují se v rozmezí od 0,5 % do 1 %, jen výjimečně jsou splátky řešeny zcela individuálně. Maximální počet bodů jsem přiřadil možnosti, kdy je výše měsíčních splátek menší než 0,6 % z úvěrové částky. Další intervaly jsou v rozmezí 0,1 % a jsou hodnoceny vždy o 20 bodů, méně než interval předchozí. Individuální výši splátek jsem přidělil 70 bodů, sice je výhodné si přesně domluvit výši splátek, ovšem klient si nemůže okamžitě udělat představu o výši splátek.

VII. kritérium – Řádný úvěr – úroková sazba (v %)

Řádný úvěr - úroková sazba (v %)	Počet bodů
< 3,50	100
3,51 - 4,00	90
4,01 - 4,50	80
4,51 - 5,00	70
5,01 - 5,50	50
> 5,50	30

Úroková sazba je prvním a důležitým kritériem, na které se klient soustředí, protože úroková sazba udává náklad na z výše poskytovaného úvěru.

Úrokové sazby se liší u jednotlivých stavebních spořitelen i u jednotlivých typů stavebního spoření a u některých stavebních spořitelen i od doby splatnosti celého úvěru. Běžná výše úrokové sazby se pohybuje od 3 % do 5 %, proto varianta do 3,5 % dostala maximální počet 100 bodů. Dále jsou intervaly děleny po 0,5 %, nejméně bodů patří úrokové sazbě nad 5,5 %.

VIII. kritérium – Sankce za předčasnou výpověď (v %)

Sankce za předčasnou výpověď (v %)	Počet bodů
0	90
0,01 - 0,50	80
0,51 - 1,00	60
> 1,00	40

Výše sankce za předčasnou výpověď smlouvy se určuje procentem z cílové částky. Toto kritérium nepatří mezi nejdůležitější při uzavírání smluv o stavebním spoření, nicméně každý klient by s ním měl být seznámen.

Nejvýhodnější pro klienty by byla nulová sankce, proto má v tabulce maximální počet 90 bodů, většina spořitelů si ovšem tento poplatek určuje ve výši 0,5 % z cílové částky.

IX. kritérium – Úroková sazba vkladů při čerpání úvěru (v %)

Úroková sazba vkladů při čerpání úvěru (v %)	Počet bodů
< 1,50	40
1,51 - 2,00	60
2,01 - 2,50	70
> 2,50	90

Úroková sazba vkladů při čerpání úvěru je velmi důležité hledisko pro klienty, kteří chtějí čerpat překlenovací úvěr. Některé stavební spořitelny při poskytnutí překlenovacího úvěru snižují úrokovou sazbu z vkladů a klient by si toho měl být při uzavírání smlouvy vědom.

Pro klienta je výhodné, co možná nejvyšší úroková sazba z vkladů, proto má nejvyšší možný počet bodů varianta nad 2,5 %, ovšem standardní výše úrokové sazby se pohybuje mezi 1 – 2 %.

X. kritérium – Úroková sazba vkladů při nečerpání úvěru (v %)

Úroková sazba vkladů při nečerpání úvěru (v %)	Počet bodů
< 1,50	30
1,51 - 2,00	50
2,01 - 2,50	60
> 2,50	80

Stavební spořitelny většinou nedělají rozdíly mezi úrokovými sazbami při čerpání úvěru a nečerpání úvěru. Je nutné vědět, které spořitelny tyto rozdíly dělají a které ne, protože je velmi pravděpodobné, že většina klientů využije úvěr ze stavebního spoření.

Proto jsem zde zvolil maximální hodnotu 80 bodů,

při stejném intervalovém rozložení jako při hodnocení úrokové sazby při čerpání úvěru ze stavebního spoření.

2.1.4 Vyhodnocení

Tabulka 3: Vyhodnocení variant stavebního spoření

	Spořitelna	Název spoření	Body	Rozhodnutí
1.	ČMSS	Tarif Invest	760	Ihned uzavřít smlouvu
2.	ČMSS	Tarif Perspektiv	720	Zajímat se o uzavření
3.	ČMSS	Tarif Atraktiv	740	Zajímat se o uzavření
4.	Wüstenrot stavební spořitelna	Úvěrová varianta	720	Zajímat se o uzavření
5.	Wüstenrot stavební spořitelna	Spořicí varianta	760	Ihned uzavřít smlouvu
6.	HYPO stavební spořitelna	Nadstandardní spoření 1,2	620	Zajímat se o uzavření
7.	HYPO stavební spořitelna	Nadstandardní úvěr 1,2	590	Dobrá nabídka
8.	HYPO stavební spořitelna	SMART	630	Zajímat se o uzavření
9.	Modrá pyramida	Rychlá varianta	650	Zajímat se o uzavření
10.	Modrá pyramida	Standardní varianta	650	Zajímat se o uzavření
11.	Raiffeisen stavební spořitelna	Úvěrová varianta	730	Zajímat se o uzavření
12.	Raiffeisen stavební spořitelna	Spořicí varianta	740	Zajímat se o uzavření
13.	Česká spořitelna	Rychlá varianta	680	Zajímat se o uzavření
14.	Česká spořitelna	Standardní varianta	720	Zajímat se o uzavření

Pramen: vlastní tvorba

Tabulka vyjadřuje výsledky porovnání produktů nabízených stavebními spořitelnami, s vyjádřeným počtem dosažených bodů a rozhodnutím, které by mělo být realizováno. Protože rozdíly mezi jednotlivými produkty nejsou příliš velké,

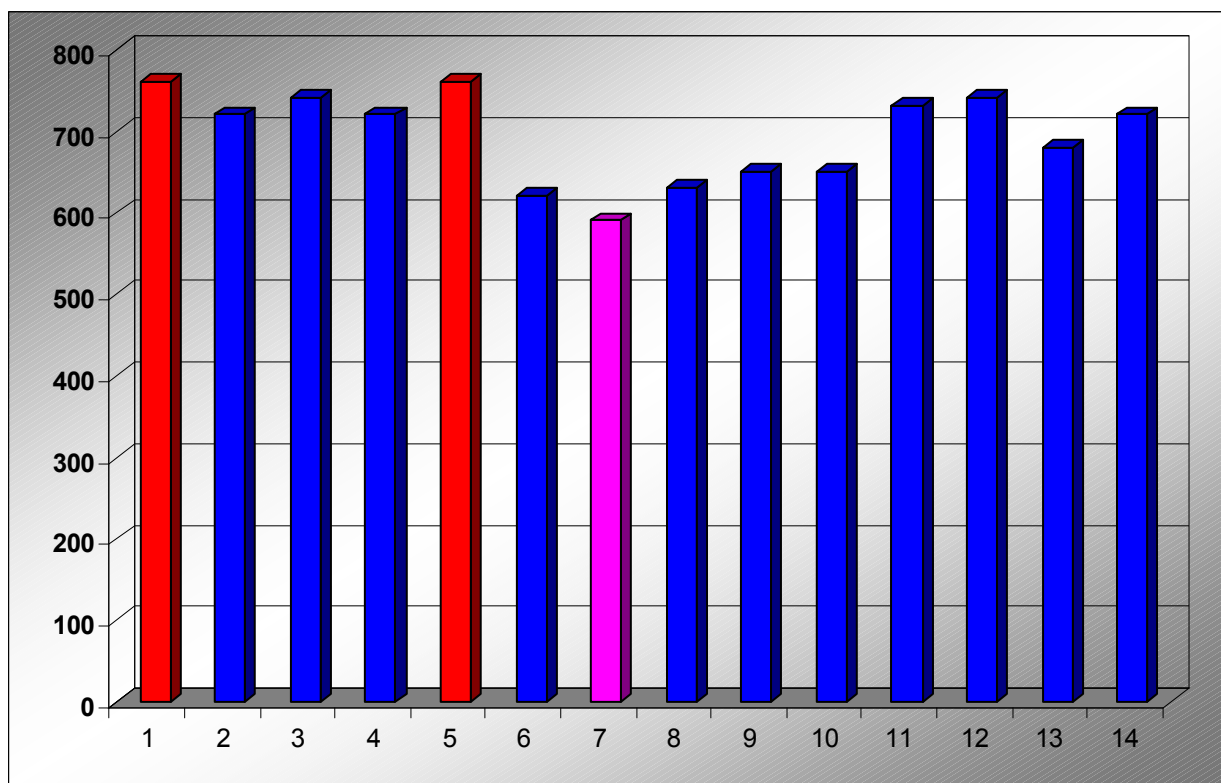
Nejlépe skončil tarif Invest od Českomoravské stavební spořitelny a Spořicí varianta od Wüstenrot stavební spořitelny, které obě dosáhly shodného počtu 760 bodů z 920 možných a jako rozhodnutí vyšlo „ihned uzavřít smlouvu“. Tyto varianty splňují požadovaná kritéria a je vhodné je realizovat. Většina analyzovaných variant stavebního spoření vyšla v intervalu 601 – 750 bodů, který má doporučení „zajímat se o uzavření“, tzn. většina porovnávaných kritérií se shoduje s požadavky, ale pro případné uskutečnění smlouvy, je třeba pečlivě vybírat odpovídající variantu.

V tomto druhém intervalu vyšli další dva druhy stavebního spoření od Českomoravské stavební spořitelny, tedy Tarify Perspektiv a Atraktiv, které dosáhli 720, resp. 740 bodů

a v tomto intervalu dosáhli nejvíce bodů. Podobně dobře vyšli Spořicí varianta se 740 body a Úvěrová varianta se 730 body od Raiffeisen stavební spořitelny. Velmi dobrého výsledku dosáhla také Standardní varianta od České spořitelny, která získala 720 bodů a o něco hůře na to je druhý produkt České spořitelny – Rychlá varianta se 680 body. 720 bodů Úvěrové varianty do Wüstenrot stavební spořitelny je dalším poměrně kvalitním produktem na trhu. Horších výsledků dosáhla Rychlá i Standardní varianta stavebního spoření od Modré pyramidy, které dosáhli shodně 650 bodů a také produkty HYPO stavební spořitelny – varianta SMART dosáhla 630 bodů a Nadstandardní spoření 1,2 pouhých 620 bodů.

Jediným druhem stavebního spoření, který vyšel ve třetím intervalu s rozhodnutím „dobrá nabídka“ je Nadstandardní úvěr 1,2 od HYPO stavební spořitelny. Tento produkt je podle požadovaných kritérií průměrný a vzhledem k výsledkům ostatních typů stavebního spoření by se s ním nemělo počítat.

Graf 1: Vyhodnocení produktů stavebních spořitelen



Pramen: vlastní tvorba

2.2 Hypoteční úvěry

V současné době na hypotečním trhu působí proti sobě dvě tendence. Jedna tlačí úrokové sazby vzhůru, protože kopíruje cenu peněz na finančním trhu. Neméně silná je ovšem i opačná tendence – postupné snižování poptávky po hypotečních úvěrech a stále sílící konkurence.

V nejbližší době se očekávají neustále změny v cenách hypotečních úvěrů, protože Česká národní banka již jednou zvýšila základní úrokovou sazbu a v nejbližší době se vzhledem k poměrně vysoké inflaci předpokládá další zvyšování základní úrokové sazby. Banky jsou tedy nuceny zvyšovat své úrokové sazby a tím klesá zájem o hypoteční úvěry, které se pro některé klienty stávají příliš nákladnými, což potvrzuje také meziroční tempo růstu hypoték. V loňském roce vzrostl celý hypoteční trh o 41%, letošní prognózy naznačují meziroční tempo růstu pouze 20%.

O méně klientů však bude soupeřit stále více bank. Na sklonku roku 2007 vstoupila na český hypoteční trh s novým úvěrem mBank. Nabídla produkt, který je sice úrokově spíše mírně nadprůměrný, ale jeho výhodou jsou nulové poplatky za schválení žádosti a provoz úvěrového účtu. Žádná banka zatím nesáhla k tomu, aby po vzoru mBank osvobodila své klienty od poplatků za vedení úvěrového účtu. A není pochyb o tom, že konkurence hypotečních bank dále poroste. Dá se očekávat, že i v letošním roce vstoupí na trh noví hráči.

Na současném trhu s hypotečními úvěry působí 16 bankovních institucí, které nabízejí asi 46 druhů hypotečních úvěrů. Mezi nejvýznamnější hráče na trhu patří GE Money Bank, která nabízí 4 druhy (hypotéka 100 %, hypotéka, hypoExpres a hypotéka naopak), dále je to Hypoteční banka, která nabízí dokonce 5 druhů hypoték (hypoteční úvěr 85 a 100, hypotéka bez doložení příjmů, hypoteční úvěr pro cizince a hypoteční úvěr na družstevní bydlení).

Jako další bych zmínil ČSOB, která svým klientům nabízí 4 druhy hypoték (hypotéka, hypotéka bez dokládání příjmů, hypotéka na družstevní bydlení a hypotéka 2 v 1).

Mezi další banky nabízející hypotéky patří Raiffeisenbank a Poštovní spořitelna, které nabízejí také 5 druhů hypoték, 4 různé druhy nabízí Citibank a 3 produkty nabízejí BAWAG Bank CZ, Česká spořitelna a Volksbank CZ.

Dalšími bankami, které se již nespecializují pouze na hypoteční úvěry, ale tento produkt ve svém programu mají jsou mBank, Komerční banka, UniCredit Bank, Česká pojišťovna, Oberbank, Wüstenrot hypoteční banka a Walviertel Sparkasse von 1842.

Pro zhodnocení a analýzu současného stavu na hypotečním trhu jsem vybral produkty od nejvýznamnějších bank, které jsou na českém hypotečním trhu dostatečně známé.

Tabulka 4: Vybrané produkty hypotečních úvěrů

Banka	Název hypotečního úvěru
GE Money Bank	Hypotéka 100 %
GE Money Bank	Hypotéka
mBank	mHypotéka
BAWAG bank	Standardní hypoteční úvěr
Citibank	Citibank hypoteční úvěr 100 %
Citibank	Hypotéka bez doložení příjmů
Česká spořitelna	Hypotéka na bydlení
Česká spořitelna	Hypotéka bez dokladování příjmů
ČSOB	Hypotéka bez dokládání příjmů
ČSOB	Hypotéka
Hypoteční banka	Hypotéka bez doložení příjmu
Hypoteční banka	Hypoteční úvěr 100
Komerční banka	Klasik
Komerční banka	Plus
Poštovní spořitelna	Účelový hypoteční úvěr - HUF bez dokládání příjmů
Poštovní spořitelna	Účelový hypoteční úvěr - HUF 100
Raiffeisenbank	Klasik do 100 %
Raiffeisenbank	Profit
UniCredit Bank	HÚ účelový rezidenční
Volksbank CZ	Standardní hypoteční úvěr
Volksbank CZ	Hypoteční úvěr bez doložení příjmů
Wüstenrot	hypotéka Wüstenrot

Pramen: vlastní tvorba

Při výběru druhů hypotečních úvěrů jsem se snažil vybrat takové, které svou povahou odpovídají standardním druhům, aby byli snadněji a prokazatelněji porovnatelné. Pro

lepší porovnání jsem k těmto standardním hypotečním úvěrům vložil trochu rozdílnou kategorii – hypoteční úvěry bez dokládání příjmů, které banky nabízejí převážně na menší částky a jsou vhodné pro financování především drobných úprav a rekonstrukcí.

2.2.1 Popis vstupních údajů hypotečních úvěrů

Pro analýzu základních vstupních údajů jsem se rozhodl využít metody fuzzy logiky, která dokáže jednoduše a přehledně zobrazit požadavky zákazníků a porovnat všechny vybrané produkty na trhu.

Do vstupní stavové matice jsem vybral 10 základních kritérií, které je z mého pohledu důležité zhodnotit při výběru hypotečního úvěru. Každý by se s nimi měl seznámit a vědět, co znamenají a jaký budou mít vliv na celkový pohled na hypoteční úvěr.

Kritéria vstupní stavové matice:

1. minimální výše úvěru
2. maximální výše úvěru
3. minimální doba splatnosti
4. maximální doba splatnosti
5. minimální úroková sazba (fixace 1 rok)
6. minimální úroková sazba (fixace 5 let)
7. poplatek za vedení účtu
8. minimální poplatek za zpracování a poskytnutí úvěru
9. maximální poplatek za zpracování a poskytnutí úvěru
10. poplatek za směnu smluvních podmínek

Tabulka 5: Vstupní stavová matice

	Min. výše úvěru	Max. výše úvěru	Min. doba splatnosti	Max. doba splatnosti	Min. úroková sazba (fixace 1 rok)	Min. úroková sazba (fixace 5 let)	Poplatek za vedení účtu (měsíčně v Kč)	Min. poplatek	Max. poplatek	Změna smluvních podmínek
1	0 - 99 999	0 - 499 999	1 rok	25 let	< 4,00	< 5,00	1 - 50	< 4 000	< 22 000	< 1 000
2	100 000 - 199 999	5 000 000 - 5 999 999	2 roky	30 let	4,00 - 4,50	5,00 - 5,50	51 - 100	4 001 - 5 000	22 001 - 24 000	1 000 - 1 500
3	200 000 - 299 999	6 000 000 - 6 999 999	3 roky	35 let	4,51 - 5,00	5,51 - 6,00	101 - 150	5 001 - 6 000	24 001 - 26 000	1 501 - 2 000
4	300 000 - 399 999	7 000 000 - 7 999 999	4 roky	40 let	5,01 - 5,50	6,01 - 6,50	151 - 200	6 001 - 7 000	26 001 - 28 000	2 001 - 2 500
5	> 400 000	> 8 000 000	5 let	45 let	5,51 - 6,00	6,51 - 7,00	> 200	7 001 - 8 000	28 001 - 30 000	> 2 500
6	není stanovena	není stanovena	není stanovena	není stanovena	> 6,00	> 7,00	zdarma	> 8 000	> 30 000	

2.2.2 Výstupní matice

Výstupní matice je důležitá při hodnocení a posouzení výsledků. Podle stanovených kritérií rozhoduje, které produkty jsou podle daných parametrů výhodné a na ty se můžeme v dalším výběru zaměřit nebo nevýhodné, které nesplňují naše očekávání.

Maximální počet bodů, které mohly jednotlivé produkty obdržet jsem stanovil na 900 bodů. Přičemž rozsah mezi 751 – 900 body je vyhodnocen jako nejvýhodnější a doporučuje se „ihned uzavřít smlouvu“, protože nabídky splňují zadané podmínky. Další rozmezí je mezi 601 – 750 body a zde se doporučuje „zajímat se o uzavření“, tyto nabídky jsou poměrně výhodné, splňují většinu požadovaných kritérií a je na zvážení každého, zda mu nabízený produkt vyhovuje či nikoliv. Rozmezí mezi 401 – 600 body značí „dobrou nabídku“. Tyto nabídky jsou průměrné, zahrnují v sobě pozitivní aspekty, ale již z velké části nesplňují očekávání. Rozmezí mezi 201 – 400 body „nevýhodná nabídka“ a 0 – 200 „určitě se nezajímat“ jsou podle zadaných kritérií značně nevýhodné.

Výstupní matice:

Body	Rozhodnutí
0 - 200	Určitě se nezajímat
201 - 400	Nevýhodná nabídka
401 - 600	Dobrá nabídka
601 - 750	Zajímat se o uzavření
751 - 900	Ihned uzavřít smlouvu

2.2.3 Popis kritérií vstupní matice

I. kritérium – Minimální výše úvěru

Min. výše úvěru	Počet bodů
0 - 99 999	40
100 000 - 199 999	60
200 000 - 299 999	80
300 000 - 399 999	30
> 400 000	20
není stanovena	70

Minimální výše úvěru nepatří k důležitým kritériím při vyhodnocování hypotečních možností, nicméně pro tyto účely jsem ho zařadil mezi požadavky, protože může mít určitou vypovídací schopnost o bance. Protože důležitost není tak vysoká, nejvyšším možným ohodnocením je 80 bodů.

Banky většinou preferují minimální částku úvěru ve výši 200 000 Kč, proto i já jsem tomuto kritériu přiřadil nejvyšší možný počet bodů, druhou nejlukrativnější nabídku jsem určil výši, která není stanovena. Jako nejméně vhodnou jsem určil minimální výši nad 400 000 Kč, protože tato částka nemusí vyhovovat klientům, kteří chtějí pouze rekonstruovat a nemají zájem o vysoké částky.

II. kritérium – Maximální výše úvěru

Max. výše úvěru	Počet bodů
0 - 4 999 999	60
5 000 000 - 5 999 999	70
6 000 000 - 6 999 999	80
7 000 000 - 7 999 999	90
> 8 000 000	100
není stanovena	95

Maximální výše úvěru hraje při rozhodování o výběru produktu důležitou roli. Klienti by měli vědět, jak vysoká bude jejich investice a jaká výše úvěru bude pro ně optimální. Banky většinou preferují maximální výši úvěru kolem 5 - 6 milionů Kč, která v současné době dokáže pokrýt nákup většiny nemovitosti.

Při hodnocení maximální výše úvěru jsem vycházel z toho, že klienta bývají neradi omezení hranicí. Proto nejvíce možných bodů dostali příležitosti, které nabízí neomezenou výši úvěru nebo výši, která není pevně stanovena, ale bodové rozmezí není příliš vysoké.

III. kritérium – Minimální doba splatnosti úvěru

Min. doba splatnosti	Počet bodů
1 rok	10
2 roky	20
3 roky	40
4 roky	50
5 let	70
není stanovena	60

Minimální doba splatnosti nepředstavuje ani pro banku ani pro klienty příliš významné kritérium, nicméně jsem ho pro hodnocení použil, ale jako maximální hranici jsem stanovil 70 bodů.

Většina bank požaduje minimální dobu splatnosti 5 let, proto je i v tabulce ohodnocena nejvíce body společně s kritériem, kdy minimální doba

splatnosti není stanovena. Další možnosti jsou ohodnoceny menšími počty bodů, protože pokud se klient rozhodne pro hypoteční úvěr, jedná se o úvěr dlouhodobý a možnost splácet úvěr např. 1 - 2 roky je nevyhovující.

IV. kritérium – Maximální doba splatnosti úvěru

Max. doba splatnosti	Počet bodů
25 let	50
30 let	90
35 let	80
40 let	60
45 let	50
není stanovena	100

Maximální doba splatnosti je pro všechny zúčastněné strany významným kritériem, protože se od ní odvíjí další úkony, kterými se řídí další průběh hypotéky, např. výše úroků, fixace úroků, výše splátek, a jiné.

Protože má toto kritérium důležitý charakter, je maximem 100 bodů, které je přiděleno možnosti,

pokud není maximální doba splatnosti bankou stanovena. V současnosti banky řeší poskytnutí každého úvěru velmi individuálně a i toto důležité hledisko, by banka měla posuzovat podle aktuálního stavu a možností budoucího hypotečního klienta, který se pak může rozhodnout, zda podmínky přijme či nikoliv.

Běžná praxe bank je poskytování úvěrů na maximálně 30 let, což je asi nejpříjemnější varianta pro obě strany a v tabulce dostala 90 bodů, ale jsou na trhu hypoteční banky, které nabízejí i delší časový horizont.

V. kritérium – Minimální úroková sazba (fixace 1 rok)

Min. úroková sazba (fixace 1 rok)	Počet bodů
< 4,00	100
4,00 - 4,50	90
4,51 - 5,00	80
5,01 - 5,50	70
5,51 - 6,00	60
> 6,00	50

Součástí smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru je kromě úrokové sazby také dohoda, na jak dlouho je tato úroková sazba fixována. Po vypršení doby fixace stanoví banka podle aktuálních podmínek na trhu novou výši úrokové sazby. Obecně nelze říci, zda je lepší delší či kratší doba fixace. Delší doba fixace klientovi dává na jednu stranu jistotu ohledně výše splátek, na druhou

stranu se může stát, že budete při obecném poklesu úrokových sazeb platit více, než by odpovídalo tržním úrokovým sazbám, v úvahu však připadá i opak - tedy, že budete platit méně.

VI. kritérium – Minimální úroková sazba (fixace 5 let)

Min. úroková sazba (fixace 5 let)	Počet bodů
< 5,00	100
5,00 - 5,50	90
5,51 - 6,00	80
6,01 - 6,50	70
6,51 - 7,00	60
> 7,00	50

Obecně pro klienta samozřejmě platí pravidlo, že vybírá tu příležitost, kde je úroková sazba nejnižší a snaží se predikovat budoucí vývoj a podle toho volit dobu fixace. Úroková sazba je tedy jedním z nejdůležitějších kritérií při výběru hypotečního úvěru. Výše roční úrokové sazby je u jednotlivých bank různá, ale pohybuje se v rozmezí 4 – 5,5 % p. a., čím delší je pak fixace

úrokové sazby, tím vyšší je úroková sazba a u fixace na 5 let se pohybuje v rozmezí 5 – 7 % p. a.

V hodnotící tabulce je pak stanoven maximální počet bodů pro nejnižší úrokové míry, tzn. u fixace na 1 rok, pokud je úroková sazba menší než 4 % a u fixace na 5 let, pokud je úroková sazba menší než 5 %.

VII. kritérium – Poplatek za vedení účtu (měsíčně v Kč)

Poplatek za vedení účtu (měsíčně v Kč)	Počet bodů
1 - 50	80
51 - 100	60
101 - 150	40
151 - 200	20
> 200	0
zdarma	90

Poplatek za vedení účtu hraje důležitou roli především u žadatele o hypoteční úvěr, protože se dnes zpoplatňuje téměř vše a většina žadatelů hledá tu nejlevnější variantu.

Proto jsem z pochopitelných důvodů přiřadil nejvyšší počet bodů možnosti, kdy je tato služba poskytována zdarma. Banky si poplatky určují samy a v těchto případech se výše poplatku liší

téměř v každé bance, kdy některé poskytují tuto službu zdarma, jiné vybírají měsíční poplatek ve výši až 200 Kč za měsíc.

VIII. kritérium – Minimální poplatek za zpracování a poskytnutí úvěru

Min. poplatek	Počet bodů
< 4 000	90
4 001 - 5 000	70
5 001 - 6 000	50
6 001 - 7 000	30
7 001 - 8 000	10
> 8 000	0

Poplatek za zpracování a poskytnutí úvěru je další položkou, se kterou musí potenciální klient počítat jako s nutným výdajem při pořizování hypotečního úvěru. Banky určují výši poplatku jako procentní podíl z výše poskytovaného úvěru, ovšem mají hranice pro minimální a maximální výši poplatku. Klienti požadují co možná nejnížší

poplatek, protože jeho velikost se v běžném případě rovná dvojnásobku měsíční splátky z poskytovaného úvěru.

Minimální poplatek u většiny bank se pohybuje od 6 000 Kč do 8 000 Kč, ovšem existují nabídky, kde minimální poplatek činí 4 000 Kč. Proto má v tabulce tato varianta nejvyšší možný počet bodu, minimální poplatky nad hodnotu 8 000 Kč jsem ohodnotil žádným bodem.

IX. kritérium – Maximální poplatek za zpracování a poskytnutí úvěru

Max. poplatek	Počet bodů
< 22 000	80
22 001 - 24 000	60
24 001 - 26 000	50
26 001 - 28 000	30
28 001 - 30 000	10
> 30 000	0

Maximální poplatek už nemusí být tak hlídanou položkou, protože se k ní většinou poplatek za zpracování a poskytnutí úvěru nedostane, nicméně i zde je pro klienta dobré vědět, jaká je maximální hranice tohoto poplatku. Zde se většina bank pohybuje v rozmezí mezi 25 000 – 28 000 Kč, ale protože to není tak sledované

kritérium, rozhodl jsem se dát mu v tomto rozmezí méně bodu a maximální počet bodu přiřadit nižším poplatkům, které se vyskytují málo, ale pro klienta jsou přívětivější.

X. kritérium – Změna smluvních podmínek

Změna smluvních podmínek	Počet bodů
< 1 000	90
1 000 - 1 500	80
1 501 - 2 000	60
2 001 - 2 500	50
> 2 500	40

Změna smluvních podmínek není pro klienta ani pro banku příliš významným kritériem, proto je maximální bodová hranice 90 bodů, ovšem i o tomto poplatku by měl být potenciální žadatel informován a měl by s ním počítat do budoucnosti, protože mohou nastat události, které

významně ovlivní průběh splácení hypotečního úvěru a klient bude nucen změnit podmínky ve stávající smlouvě.

Výše poplatku je řešena dle individuálního posouzení klienta bankou a záleží především na výši zůstatku z úvěru a dále na pravidelnosti splácení a celkové historii klienta.

Výše poplatku se pohybuje okolo 2 000 Kč, proto je tato výše v tabulce uprostřed a má průměrný počet bodů. Některé banky nabízí tyto změny smlouvy za poplatek 1 000 Kč a tato výše je hodnocena maximálním počtem bodů.

2.2.4 Vyhodnocení

Tabulka 6: Vyhodnocení variant hypotečních úvěrů

	Banka	Název hypotečního úvěru	Body	Rozhodnutí
1.	GE Money Bank	Hypotéka 100 %	800	Ihned uzavřít smlouvu
2.	GE Money Bank	Hypotéka	565	Dobrá nabídka
3.	mBank	mHypotéka	755	Ihned uzavřít smlouvu
4.	BAWAG bank	Standardní hypoteční úvěr	665	Zajímat se o uzavření
5.	Citibank	Hypoteční úvěr 100 %	575	Dobrá nabídka
6.	Citibank	Hypotéka bez doložení příjmů	560	Dobrá nabídka
7.	Česká spořitelna	Hypotéka na bydlení	655	Zajímat se o uzavření
8.	Česká spořitelna	Hypotéka bez dokladování příjmů	630	Zajímat se o uzavření
9.	ČSOB	Hypotéka bez dokládání příjmů	540	Dobrá nabídka
10.	ČSOB	Hypotéka	605	Zajímat se o uzavření
11.	Hypoteční banka	Hypotéka bez doložení příjmu	570	Dobrá nabídka
12.	Hypoteční banka	Hypoteční úvěr 100	585	Dobrá nabídka
13.	Komerční banka	Klasik	625	Zajímat se o uzavření
14.	Komerční banka	Plus	605	Zajímat se o uzavření
15.	Poštovní spořitelna	Účelový hypoteční úvěr - HUF bez dokládání příjmů	560	Dobrá nabídka
16.	Poštovní spořitelna	Účelový hypoteční úvěr - HUF 100	615	Zajímat se o uzavření
17.	Raiffeisenbank	Klasik do 100 %	570	Dobrá nabídka
18.	Raiffeisenbank	Profit	490	Dobrá nabídka
19.	UniCredit Bank	HÚ účelový rezidenční	545	Dobrá nabídka
20.	Volksbank CZ	Standardní hypoteční úvěr	655	Zajímat se o uzavření
21.	Volksbank CZ	Hypoteční úvěr bez doložení příjmů	575	Dobrá nabídka
22.	Wüstenrot	hypotéka Wüstenrot	725	Zajímat se o uzavření

Pramen: vlastní tvorba

Tabulka ukazuje celkové hodnocení porovnávaných hypotečních úvěrů dosažené pomocí fuzzy logiky s výsledným počtem bodů a rozhodnutím, které by se mělo realizovat podle výstupní matice.

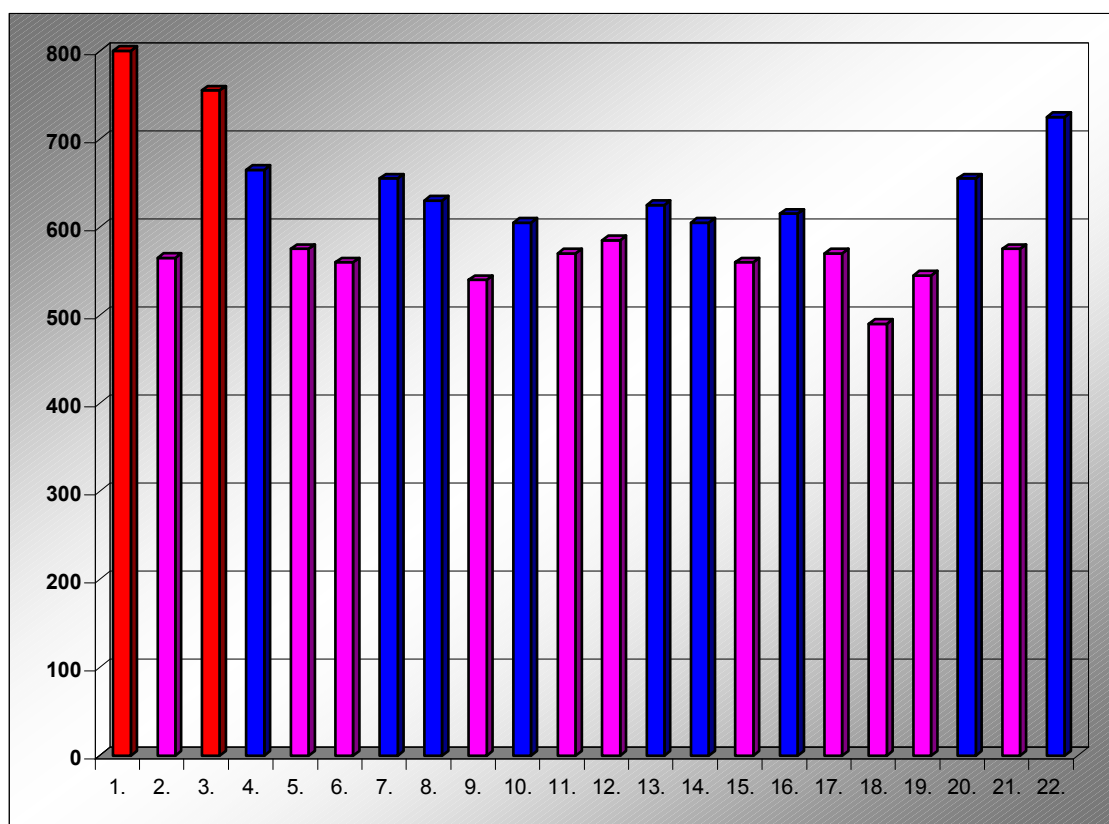
Jako nejvýhodnější vyšel hypoteční úvěr 100 % od GE Money Bank, který dosáhl z celkového počtu 900 bodů, bodů 800 a doporučením „ihned uzavřít smlouvu“, protože podle požadovaných kritérií vykazuje nejvýhodnější podmínky. Se stejným

rozhodnutím, ale s menším počtem bodů vyšla z hodnocení mHypotéka od mBank, která dosáhla 755 bodů.

S doporučením „zajímat se o uzavření“ vyšlo 9 hypotečních úvěrů. Nejvíce bodů z nich dosáhla hypotéka Wüstenrot se 725 body, kterou následuje standardní hypoteční úvěru od BAWAG Bank se 655 body. Jako dalšími v pořadí jsou většinou standardní hypoteční úvěry od ČSOB s 605 body, Volksbank CZ se 655 body, dvě nabídky Komerční banky s 625, resp. 605 body a České spořitelny s 655 body resp. 630 a Poštovní spořitelna se 615 body. Tyto nabídky nesplňují veškerá kritéria, ale jsou to produkty, které je nutno dále sledovat a dále si vyhodnocovat.

S rozhodnutím „dobrá nabídka“ skončily úvěry, které nevyhovují zadaným kritériím. Jsou to úvěry, které patří do kategorie – bez dokládání příjmů jednotlivých bank, jejichž bodové hodnoty se pohybovali kolem 560 bodů. Kromě těchto typů skončil v této kategorii hypoteční úvěr 100 od Hypoteční banky s 585 body, 575 bodů dosáhl hypoteční úvěr Citibank. Nejmenšího počtu bodů dosáhl úvěr Profit od Raiffeisenbank se 490 body.

Graf 2: Vyhodnocení variant hypotečních úvěrů



Pramen: vlastní tvorba

3 PRAKTICKÁ ČÁST

Tato část bude zaměřena na konkrétní produkty stavebního spoření a hypotečních úvěrů. Měla by prakticky ukázat průběh úvěru a jeho nákladnost.

Zaměřím se na stavební spoření, které je v současné době ve větší oblibě u obyvatel České republiky. Chci ukázat finanční rozdíly při možnostech využití překlenovací úvěru ihned po uzavření smlouvy o stavebním spoření u různých stavebních spořitelň, možnosti využití řádného úvěru po skončení cyklu spoření a porovnání celkových nákladů.

Dále budu porovnávat několik hypotečních úvěrů, kde mě budou zajímat především celkové náklady a finanční zatížení klientů během doby splácení. Výsledkem bude doporučení určitého produktu pro danou situaci jako vhodného druhu financování bydlení.

Při výpočtech a srovnání budu vycházet z následujících skutečností:

- ✓ veškeré poplatky za správu a vedení účtů budou během doby poskytování úvěru neměnné,
- ✓ hypoteční úvěr bude po skončení fixace prodloužen za stejných podmínek jako na počátku,
- ✓ tržní cena nemovitosti je stejná jako kvalifikovaný odhad odhadce,
- ✓ při výpočtech je vycházeno z podmínek stavební spořitelny a banky v dubnu 2008 .

3.1 Modelový příklad 1

První modelový příklad ukazuje rodinu s nadstandardními příjmy, kteří si chtějí pořídit vlastní bydlení a mají naspořenou část vlastních prostředků.

Rodina financuje koupi rodinného domu v okrajové části Brna. Cena domu dle vybrané realitní kanceláře je 5 200 000 Kč. [27]

Rodina má naspořeno 800 000 Kč, které hodlá využít pro financování, zbylou část hodnoty domu chtějí získat nejvhodnějším způsobem financování.

Průměrný čistý měsíční příjem rodiny je 78 000 Kč. V domácnosti je kromě manželů jedno nezaopatřené dítě.

3.1.1 *Financování smlouvou o stavebním spoření*

Financování bydlení smlouvou o stavebním spoření je v současné době výhodným a oblíbeným druhem. Nabídka tří stavebních spořitelen je poměrně různorodá. Úroková sazba vkladů se příliš neliší a je stanovena na přibližně 2 %. Při využití překlenovacího úvěru se ovšem nabídky jednotlivých spořitelen velmi liší. Zatímco Wüstenrot stavební spořitelna využívá nižšího úroku z překlenovacího úvěru 2,5 % s vyššími pravidelnými měsíčními splátkami, kdy větší část této splátky jde na spořicí účet, stavební spořitelna České spořitelny nabízí vysokou úrokovou sazbu, délka splácení překlenovacího úvěru se protáhne asi na 15 let, ale pravidelná měsíční splátka je proti Wüstenrot nižší asi o 4 500 Kč. Tím rostou celkové náklady ve formě vysokých zaplacených úroků, na druhou stranu delší časový úsek lépe zhodnotí vložené finance, které ovšem nepokryjí náklady vzniklé překlenovacím úvěrem.

ČMSS se výhodností nachází mezi oběma výše uvedenými spořitelnami, s úrokovou sazbou z překlenovacího úvěru 4,3 %, ale s nejvyšší pravidelnou měsíční splátkou 37 767 Kč.

Rozdíl je také v poplatcích za uzavření smlouvy a poskytnutí úvěru, nejvyšší je u ČMSS, celkově 66 000 Kč, naopak nejnižší nabízí Buřinka 19 000 Kč.

Tabulka 7: Spoření a překlenovací úvěr stavebního spoření

	ČMSS	Buřinka	Wüstenrot
Cílová částka	4 400 000 Kč	4 400 000 Kč	4 400 000 Kč
Úroková sazba z vkladů	2%	2%	2,10%
Úroková sazba z překlenovacího úvěru	4,30%	5,15%	2,50%
Měsíční úložka	22 000 Kč	7 594 Kč	22 000 Kč
Vklady celkem	1 826 000 Kč	1 478 484 Kč	2 046 000 Kč
Celková výše státní podpory	24 000 Kč	51 000 Kč	30 000 Kč
Úroky z vkladů a státní podpory celkem	127 132 Kč	263 536 Kč	220 132 Kč
Měsíční splátka úroků z překlenovacího úvěru	15 767 Kč	19 246 Kč	9 167 Kč
Úroky z překlenovacího úvěru celkem	1 276 577 Kč	3 579 756 Kč	980 869 Kč
Celková měsíční platba	37 767 Kč	26 840 Kč	31 167 Kč
Poplatek za uzavření smlouvy a poskytnutí úvěru	66 000 Kč	19 000 Kč	45 000 Kč
Poplatky za vedení účtů	4 495 Kč	7 640 Kč	4 500 Kč
Stav účtu stavebního spoření	1 922 637 Kč	1 769 090 Kč	2 227 362 Kč

Pramen: vlastní tvorba

Výše poskytované úvěru ze stavebního spoření je závislá na celkovém stavu účtu stavebního spoření po fázi spoření a překlenovacího úvěru. Zde nejsou patrné přílišné rozdíly v nabízených variantách. Úroková sazba z řádného úvěru je u ČMSS a Wüstenrot 4,8 % a u Buřinky 4,75 %. I výše pravidelné měsíční splátky nevykazuje přílišné rozdíly. Celková výše úroků je závislá na poskytovaném úvěru a i když Buřinka nabízí nejnižší úrokovou sazbu, její celkové úroky jsou nejvyšší a činí 710 564 Kč z celkové výše úvěru 2 636 910 Kč.

Tabulka 8: Řádný úvěr ze stavebního spoření

	ČMSS	Buřinka	Wüstenrot
Výše poskytovaného úvěru ze st. spoření	2 477 363 Kč	2 636 910 Kč	2 172 638 Kč
Úroková sazba úvěru	4,80%	4,75%	4,80%
Výše měsíční splátky úvěru	24 770 Kč	26 840 Kč	26 400 Kč
Celková výše úroků z úvěru	670 185 Kč	710 564 Kč	456 243 Kč
Poplatky za vedení úvěrového účtu	2 900 Kč	2 900 Kč	2 250 Kč

Pramen: vlastní tvorba

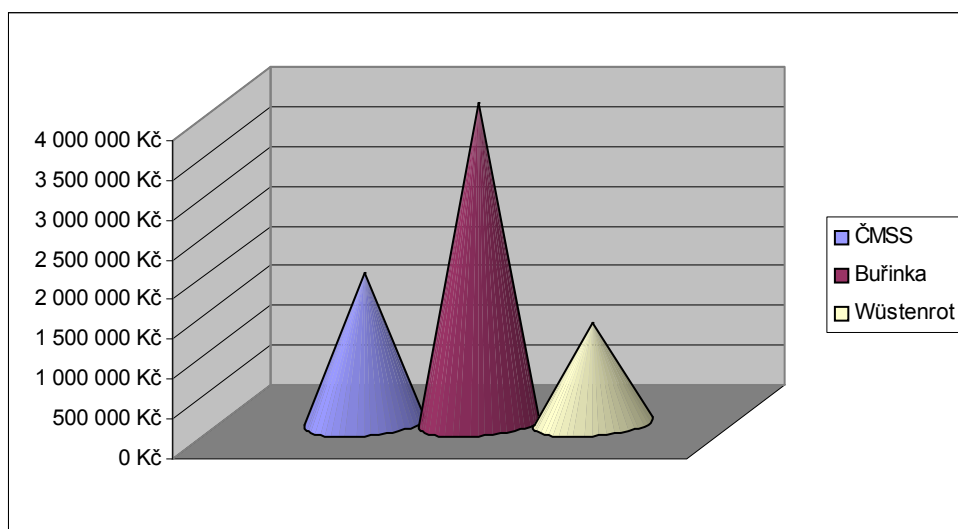
Při posouzení celkových nákladů vychází nejhůře Buřinka, protože nabízí vysoký úrok z překlenovacího úvěru, čímž se zvyšují celkové náklady, naopak nejnižších nákladů dosahuje Wüstenrot s celkovou výší nákladů 1 238 730 Kč, což ukazuje následný graf. Buřinka má proti porovnávaným stavebním spořitelnám nejvyšší podíl na státní podpoře a připsaných úrocích z vkladů.

Tabulka 9: Celkové náklady stavebního spoření

	ČMSS	Buřinka	Wüstenrot
Celkové úroky z překlenovacího úvěru	1 276 577 Kč	3 579 756 Kč	980 869 Kč
Celkové úroky z řádného úvěru	670 185 Kč	710 564 Kč	456 243 Kč
Celkové poplatky	73 395 Kč	29 540 Kč	51 750 Kč
Státní podpora a připsané úroky	151 132 Kč	320 536 Kč	250 132 Kč
Náklady celkem	1 869 025 Kč	3 999 324 Kč	1 238 730 Kč

Pramen: vlastní tvorba

Graf 3: Celková výše nákladů stavebního spoření



Pramen: vlastní tvorba

3.1.2 Financování hypotečním úvěrem

Při financování hypotečním úvěrem je doba splatnosti hypotečního úvěru stanovena na 30 let s fixací úrokové sazby na 5 let. Hypoteční úvěr bude zajištěn kupovanou nemovitostí dle požadavků jednotlivých bank.

Při výši úvěru 4 400 000 Kč nabízí každá banka jinou výši úrokové sazby z úvěru. Nejnížší úrokovou sazbu 4,99 % nabízí Komerční banka, tím pádem jsou také nejnižší pravidelné měsíční splátky, které činí 23 593 Kč. Výhodnou úrokovou sazbu nabízí také Česká spořitelna, jejíž výše je 5,17 % s výší měsíční splátky 24 054 Kč, dále Hypoteční banka s výší úrokové sazby 5,14 % a pravidelnou výší měsíčních splátek 23 998 Kč.

Méně výhodnou úrokovou sazbu než předešlé banky nabízí Bawag Bank 5,37 % a především mBank, jejíž úroková sazba dosahuje 5,97 %, s pravidelnými měsíčními platbami ve výši 26 295 Kč.

S úrokovými sazbami pak souvisí celkové úroky, které má díky úrokové sazbě nejvyšší mBank a činí 5 066 200 Kč, nejnižší má pak Komerční banka 4 093 480 Kč, což je rozdíl téměř 1 milionu Kč.

Lákadlem pro klienty mBank jsou poplatky za schválení a poskytnutí úvěru, které stejně jako poplatky za vedení úvěrového účtu mají nulovou hodnotu. Nízkými poplatky s kompenzací vyššího úroků působí na trhu také Bawag Bank, jejíž poplatky jsou ve

výši 0,4 % z výše úvěru, zatímco u ostatních bank je tato výše většinou 0,8 % z výše úvěru. U hypotéky od Wüstenrot je k tomuto poplatku připočtena ještě provize za odhad nemovitosti znalcem.

Tabulka 10: Hypoteční úvěr

	GE Money	mBank	Bawag	Wüstenrot
Výše úvěru	4 400 000 Kč	4 400 000 Kč	4 400 000 Kč	4 400 000 Kč
Úroková sazba	5,19%	5,97%	5,37%	5,24%
Výše měsíční splátky	24 134 Kč	26 295 Kč	24 840 Kč	24 270 Kč
Úroky celkem	4 288 240 Kč	5 066 200 Kč	4 542 400 Kč	4 337 200 Kč
Poplatky za schválení úvěru	25 000 Kč	0 Kč	17 600 Kč	29 800 Kč
Poplatky za vedení účtu	54 000 Kč	0 Kč	54 000 Kč	54 000 Kč
Poplatky celkem	79 000 Kč	0 Kč	71 600 Kč	83 800 Kč
Náklady celkem	4 367 240 Kč	5 066 200 Kč	4 614 000 Kč	4 421 000 Kč

Pramen: vlastní tvorba

Tabulka 11: Hypoteční úvěr - pokračování

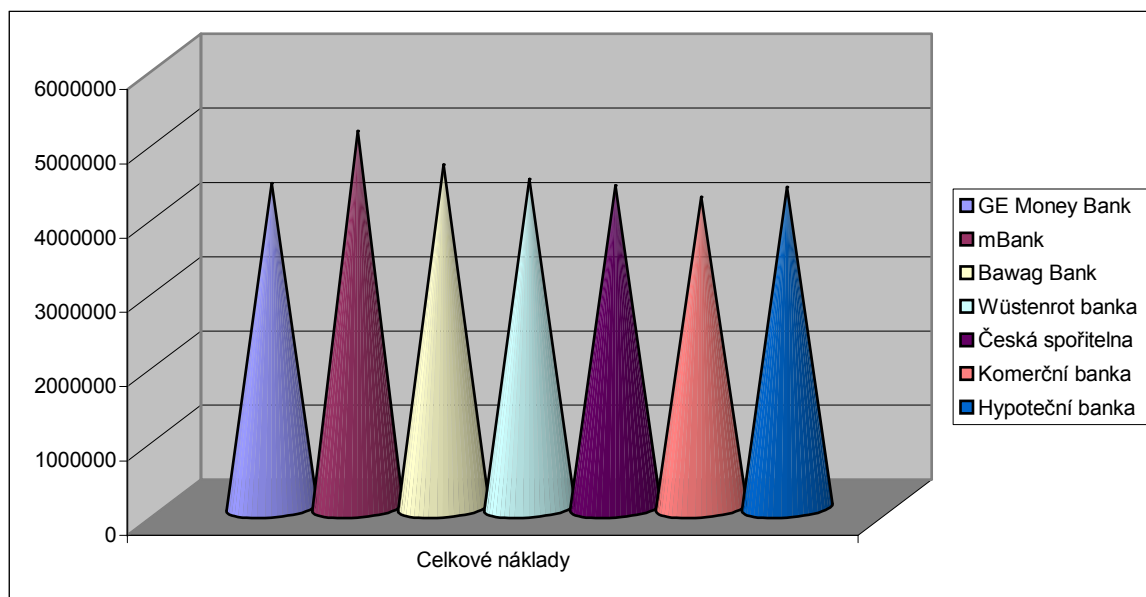
	ČS	KB	Hypoteční banka
Výše úvěru	4 400 000 Kč	4 400 000 Kč	4 400 000 Kč
Úroková sazba	5,17%	4,99%	5,14%
Výše měsíční splátky	24 054 Kč	23 593 Kč	23 998 Kč
Úroky celkem	4 259 440 Kč	4 093 480 Kč	4 239 280 Kč
Poplatky za schválení úvěru	25 000 Kč	28 000 Kč	25 000 Kč
Poplatky za vedení účtu	54 000 Kč	54 000 Kč	54 000 Kč
Poplatky celkem	79 000 Kč	82 000 Kč	79 000 Kč
Náklady celkem	4 338 440 Kč	4 175 480 Kč	4 318 280 Kč

Pramen: vlastní tvorba

Následující graf ukazuje celkové náklady na hypoteční úvěry jednotlivých bank, které v sobě zahrnují celkové úroky a celkové poplatky. Jako nejvýhodnější vychází financování hypotečním úvěrem u Komerční banky, protože celkové náklady při výši úvěru 4 400 000 Kč jsou 4 175 480 Kč, což je zapříčiněno především nízkou úrokovou sazbou. Jako druhá nejvýhodnější možnost byla vyhodnocena hypotéka od Hypoteční banky s celkovými náklady 4 318 280 Kč.

Nejvyšší celkové náklady a tudíž nejméně výhodné jsou hypotéky od mBank s náklady ve výši 5 066 200 Kč a Bawag Bank s 4 614 000 Kč.

Graf 4: Celkové náklady hypotečních úvěrů



Pramen: vlastní tvorba

3.1.3 Vyhodnocení modelového příkladu 1

Stavební spoření s využitím překlenovacího úvěru je u ČMSS a Wüstenrot vzhledem k celkovým nákladům výhodnější, než využití hypotečního úvěru nebo stavebního spoření od Buřinky. Důvodem je nižší úroková sazba z úvěrů a také doba splácení. Zatímco hypotečního úvěry a stavební spoření od Buřinky se budou splácet 30 let, doba splácení u hodnocených stavebních spořitelen je kratší asi o 5 let. Tím se ovšem zvyšují pravidelné měsíční splátky, které by mohly zvyšovat finanční zatížení rodiny.

Jelikož vyšel koeficient životního minima 2,17 (viz Příloha III) je patrné, že rodina by neměla mít se splácením žádné problémy u žádného druhu financování.

Proto bych vzhledem k celkovým nákladům doporučil využití stavebního spoření s překlenovacím úvěrem u stavební spořitelny Wüstenrot, popř. ČMSS. Alternativní možností při nevyužití stavebního spoření by byl hypoteční úvěr od Komerční banky, kde jsou proti stavebnímu spoření nižší splátky. Volné finanční prostředky může rodina využít k uzavření smlouvy o stavebním spoření a využít výhodné úrokové sazby z vkladů a naspořenou část použít k umoření hypotečního úvěru po ukončení doby fixace, kdy je tato splátka zdarma.

3.2 Modelový příklad 2

Ve druhém modelovém příkladu zhodnotíme možnosti jednotlivce, který ukončil vysokoškolské studium a chce si sám pořídit vlastní bydlení. To by se mělo nacházet v některé okrajové části Brna, popř. v některém nedalekém městě v dispozici 1+kk nebo 1+1.

Jako vhodný byl realitní kanceláří vybrán byt v okrajové části Brna v hodnotě 1 250 000 Kč. Berme v úvahu, že klient nemá našetřenou žádnou hotovost pro financování bydlení.

3.2.1 *Financování smlouvou o stavebním spoření*

Překlenovací úvěr je opět rozdílem mezi ČMSS a Wüstenrot proti Buřince. Zatímco délka období u prvních dvou jmenovaných je pro fázi spoření s překlenovacího úvěru do konce roku 2014, resp. 2016 u Buřinky je tato fáze prodloužena do konce roku 2023, což zvyšuje celkové zaplacené úroky ze stavebního spoření. Ovšem pravidelná měsíční splátka v této fázi je 7 625 Kč, což je asi o 3 000 Kč nižší než u ČMSS.

Stavební spořitelna České spořitelny klade větší důraz na spořicí část, tím se zvyšují úroky z vkladů, které jsou v porovnání s ČMSS dvojnásobné a vyšší jsou také vůči stavební spořitelně Wüstenrot.

Při nižší cílové částce se mažou také rozdíly v poplatcích za uzavření smlouvy a poskytnutí překlenovacího úvěru. Nejnižší má v tomto případě Wüstenrot 12 500 Kč.

Tabulka 12: Spoření a překlenovací úvěr stavebního spoření

	ČMSS	Buřinka	Wüstenrot
Cílová částka	1 250 000 Kč	1 250 000 Kč	1 250 000 Kč
Úroková sazba z vkladů	2,00%	2,00%	2,10%
Úroková sazba z překlenovacího úvěru	4,30%	5,15%	2,50%
Měsíční úložka	6 300 Kč	2 157 Kč	6 250 Kč
Vklady celkem	510 300 Kč	417 795 Kč	568 750 Kč
Celková výše státní podpory	24 000 Kč	46 541 Kč	30 000 Kč
Úroky z vkladů a státní podpory celkem	35 246 Kč	73 432 Kč	67 160 Kč
Měsíční splátka úroků z překlenovacího úvěru	4 479 Kč	5 468 Kč	2 605 Kč
Úroky z překlenovacího úvěru celkem	353 708 Kč	1 011 580 Kč	289 155 Kč
Celková měsíční platba	10 779 Kč	7 625 Kč	8 855 Kč
Poplatek za uzavření smlouvy a poskytnutí úvěru	18 750 Kč	19 000 Kč	12 500 Kč
Poplatky za vedení účtů	4 495 Kč	4 350 Kč	4 500 Kč
Stav účtu stavebního spoření	546 551 Kč	514 128 Kč	637 610 Kč

Pramen: vlastní tvorba

Nejvyšší poskytovanou část řádného úvěru má při srovnávání Buřinka a i když nabízí nejnižší úrokovou sazbu 4,8 %, její měsíční splátky jsou nejvyšší, tím pádem je celková výše úroků z úvěru 196 001 Kč. Doba splácení úvěru je u této spořitelny 123 měsíců. Naopak ČMSS nabízí nejnižší měsíční splátku 7 030 Kč při délce splácení 127 měsíců.

Tabulka 13: Řádný úvěr ze stavebního spoření

	ČMSS	Buřinka	Wüstenrot
Výše poskytovaného úvěru ze st. spoření	703 449 Kč	738 872 Kč	615 390 Kč
Úroková sazba úvěru	4,80%	4,75%	4,80%
Výše měsíční splátky úvěru	7 030 Kč	7 625 Kč	7 500 Kč
Celková výše úroků z úvěru	188 349 Kč	196 001 Kč	128 556 Kč
Poplatky za vedení úvěrového účtu	2 900 Kč	2 900 Kč	2 250 Kč

Pramen: vlastní tvorba

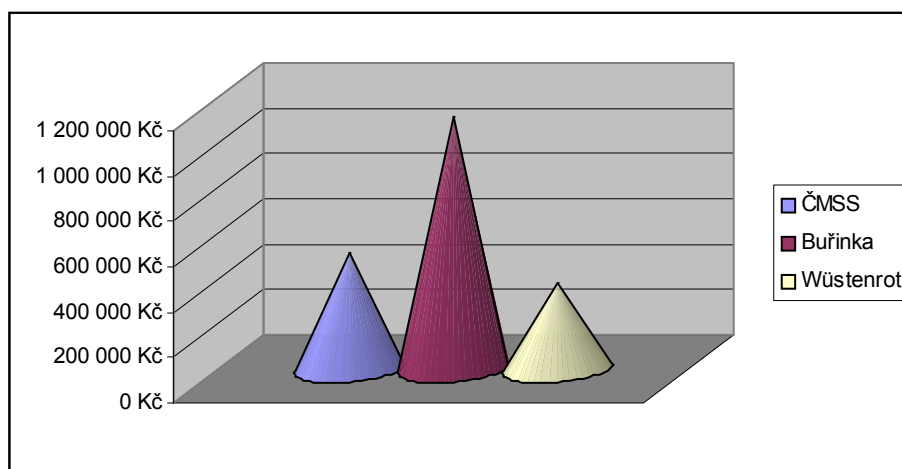
Nejnižší celkové náklady při výši cílové částky 1 250 000 Kč má stavební spořitelna Wüstenrot a dosahují výše 377 715 Kč. Nejvyšší celkové náklady 1 113 973 Kč stejně jako nejvyšší státní podporu a výnosové úroky 119 973 Kč má Buřinka. Výsledky zobrazuje následující tabulka a graf.

Tabulka 14: Celkové náklady stavebního spoření

	ČMSS	Buřinka	Wüstenrot
Celkové úroky z překlenovacího úvěru	353 708 Kč	1 011 580 Kč	289 155 Kč
Celkové úroky z řádného úvěru	188 349 Kč	196 001 Kč	128 556 Kč
Celkové poplatky	26 145 Kč	26 250 Kč	19 250 Kč
Státní podpora a připsané úroky	59 246 Kč	119 973 Kč	59 246 Kč
Náklady celkem	508 956 Kč	1 113 858 Kč	377 715 Kč

Pramen: vlastní tvorba

Graf 5: Celková výše nákladů stavebního spoření



Pramen: vlastní tvorba

3.2.2 Financování hypotečním úvěrem

V tomto příkladě jediný klient s průměrným příjmem financuje bydlení. Výše úvěru je rovna hodnotě nemovitosti, tzn. že úvěr je poskytnut na 100 % hodnoty nemovitosti. Hypoteční úvěr se bude splácet 30 let a fixace úrokové sazby je zvolena opět na 5 let. Ručit bude klient kupovanou nemovitostí.

Úrokové sazby se proti předchozímu příkladu nepatrně zvedly, což je zapříčiněno pořizováním úvěru na 100 % hodnotu nemovitosti. Nejvýhodnější úrokovou sazbu nabízí Česká spořitelna a to 5,19 %, kdy výše pravidelné měsíční splátky bude 6 834 Kč a celkové zaplacené úroky pak budou 1 210 000 Kč. Druhou nejvýhodnější možností je hypoteční úvěr od Wüstenrot, protože zde dosahuje úroková sazba hodnotu 5,36 % a pravidelná měsíční splátka je 7 050 Kč a jen o 0,01 % vyšší úrok nabízí Bawag Bank, kde bude výše měsíční splátky 7 056 Kč.

Nejvyšší úrokové míry a tím i nejvyšší náklady jsou u mBank, s úrokovou sazbou 5,97 % a poté u GE Money Bank 5,69 %.

I zde nepožaduje mBank žádné poplatky a u poplatků za schválení úvěru je u Wüstenrot připočtena částka za odhadnutí nemovitosti. Když tedy pomineme mBank, pak má nejnižší poplatky Bawag Bank, která opět těží z 0,4 % sazby z výše poskytovaného úvěru za schválení úvěru. Naopak nejvyšší poplatky má hypotéka od Wüstenrot.

Tabulka 15: Hypoteční úvěr

	GE Money	mBank	Bawag	Wüstenrot
Výše úvěru	1 250 000 Kč	1 250 000 Kč	1 250 000 Kč	1 250 000 Kč
Úroková sazba	5,69%	5,97%	5,37%	5,36%
Výše měsíční splátky	7 247 Kč	7 470 Kč	7 056 Kč	7 050 Kč
Úroky celkem	1 358 920 Kč	1 439 200 Kč	1 290 160 Kč	1 288 000 Kč
Poplatky za schválení úvěru	10 000 Kč	0 Kč	9 000 Kč	13 500 Kč
Poplatky za vedení účtu	54 000 Kč	0 Kč	54 000 Kč	54 000 Kč
Poplatky celkem	64 000 Kč	0 Kč	63 000 Kč	67 500 Kč
Náklady celkem	1 422 920 Kč	1 439 200 Kč	1 353 160 Kč	1 355 500 Kč

Pramen: vlastní tvorba

Tabulka 16: Hypoteční úvěr - pokračování

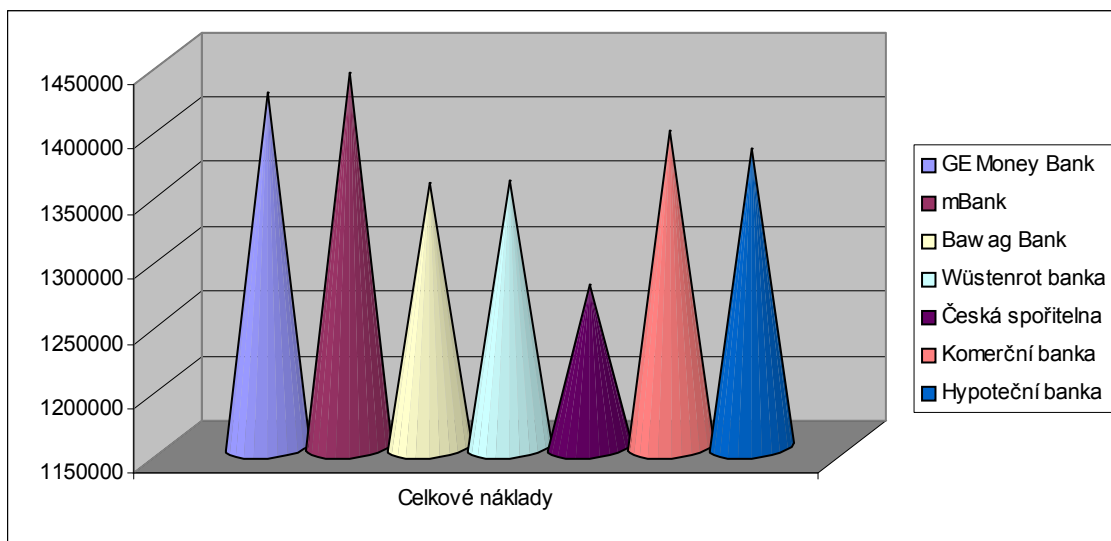
	ČS	KB	Hypoteční banka
Výše úvěru	1 250 000 Kč	1 250 000 Kč	1 250 000 Kč
Úroková sazba	5,19%	5,59%	5,54%
Výše měsíční splátky	6 834 Kč	7 168 Kč	7 129 Kč
Úroky celkem	1 210 240 Kč	1 330 480 Kč	1 316 440 Kč
Poplatky za schválení úvěru	11 250 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč
Poplatky za vedení účtu	54 000 Kč	54 000 Kč	54 000 Kč
Poplatky celkem	65 250 Kč	64 000 Kč	64 000 Kč
Náklady celkem	1 275 490 Kč	1 394 480 Kč	1 380 440 Kč

Pramen: vlastní tvorba

V součtu má nejnižší celkové náklady a je tedy nejvýhodnější Česká spořitelna, jejich výše činí 1 275 490 Kč. I přes vyšší úrokovou sazbu, ale s menšími poplatky za vedení úvěru je druhou nejvýhodnější variantou hypotéka od Bawag Bank s 1 353 160 Kč, ale téměř totožné náklady, 1 355 500 Kč, má Wüstenrot hypotéka, což je patrné z následujícího grafu.

Nejnákladnější variantou je pak mHypotéka od mBank, jejíž celkové náklady činí 1 439 200 Kč.

Graf 6: Celkové náklady hypotečních úvěrů



Pramen: vlastní tvorba

3.2.3 Vyhodnocení modelového příkladu 2

Díky nízké úrokové sazbě z překlenovacího úvěru vychází nejvýhodněji stavební spoření u Wüstenrot. Buřinka má sice menší pravidelné měsíční splátky, což je zvláště u mladého jednotlivce výhodou, ovšem celkové náklady z této varianty jsou vysoké. Mezi hypotečními úvěry bych doporučil pouze hypotéku od České spořitelny, která je výhodná nízkými splátkami i celkovými náklady.

3.3 Modelový příklad 3

Další modelovým příkladem jsou mladí, bezdětní manželé, kteří mají našetřeno 470 000 Kč, které hodlají vložit do financování společného bydlení. Průměrný čistý měsíční příjem obou manželů je 41 500 Kč.

Jako nejvhodnější vybrala realitní kancelář objekt v celkové hodnotě 3 100 000 Kč, který nejvíce vyhovuje požadavkům klientů.

3.3.1 Financování smlouvou o stavebním spoření

Pravidelná měsíční úložka spoření je u ČMSS a Wüstenrot velmi podobná, naopak u Buřinky je v porovnání pouze třetinová 4 539 Kč. Zde jsou však vyšší úroky z vkladů, což je zapříčiněno délkou spořicí fáze, která je asi o 10 let delší než u ČMSS. Touto

délkou se ovšem zvyšují také celkové úroky z překlenovacího úvěru, které u Buřinky dosahují 2 139 744 Kč, na druhé straně nabízí Wüstenrot celkové úroky z překlenovacího úvěru 578 656 Kč.

Celková měsíční platba je nejvyšší u ČMSS 22 624 Kč. Na poplatcích za uzavření smlouvy a poskytnutí překlenovacího úvěru zaplatíme nejvíce u Wüstenrot 41 300 Kč.

Tabulka 17: Spoření a překlenovací úvěr stavebního spoření

	ČMSS	Buřinka	Wüstenrot
Cílová částka	2 630 000 Kč	2 630 000 Kč	2 630 000 Kč
Úroková sazba z vkladů	2,00%	2,00%	2,10%
Úroková sazba z překlenovacího úvěru	4,30%	5,15%	2,50%
Měsíční úložka	13 200 Kč	4 539 Kč	13 150 Kč
Vklady celkem	1 082 400 Kč	883 704 Kč	1 222 950 Kč
Celková výše státní podpory	24 000 Kč	51 000 Kč	30 000 Kč
Úroky z vkladů a státní podpory celkem	74 623 Kč	157 482 Kč	130 555 Kč
Měsíční splátka úroků z překlenovacího úvěru	9 424 Kč	11 504 Kč	5 480 Kč
Úroky z překlenovacího úvěru celkem	753 622 Kč	2 139 744 Kč	578 656 Kč
Celková měsíční platba	22 624 Kč	16 043 Kč	18 630 Kč
Poplatek za uzavření smlouvy a poskytnutí úvěru	39 450 Kč	19 000 Kč	41 300 Kč
Poplatky za vedení účtů	4 495 Kč	4 640 Kč	4 500 Kč
Stav účtu stavebního spoření	1 144 228 Kč	1 068 257 Kč	1 322 135 Kč

Pramen: vlastní tvorba

Nejnižší výši poskytovaného úvěru má Wüstenrot 1 307 865 Kč, čímž opět dosahuje nejnižších celkových úroků z řádného úvěru. Naopak ČMSS nabízí nejnižší částku k pravidelnému měsíčnímu splácení 14 850 Kč, ovšem z celkové výše úvěru dosahuje také vyšších celkových úroků 401 554 Kč.

Tabulka 18: Řádný úvěr ze stavebního spoření

	ČMSS	Buřinka	Wüstenrot
Výše poskytovaného úvěru ze st. spoření	1 485 772 Kč	1 567 743 Kč	1 307 865 Kč
Úroková sazba úvěru	4,80%	4,75%	4,80%
Výše měsíční splátky úvěru	14 850 Kč	16 043 Kč	15 780 Kč
Celková výše úroků z úvěru	401 554 Kč	419 676 Kč	276 463 Kč
Poplatky za vedení úvěrového účtu	2 900 Kč	2 900 Kč	2 250 Kč

Pramen: vlastní tvorba

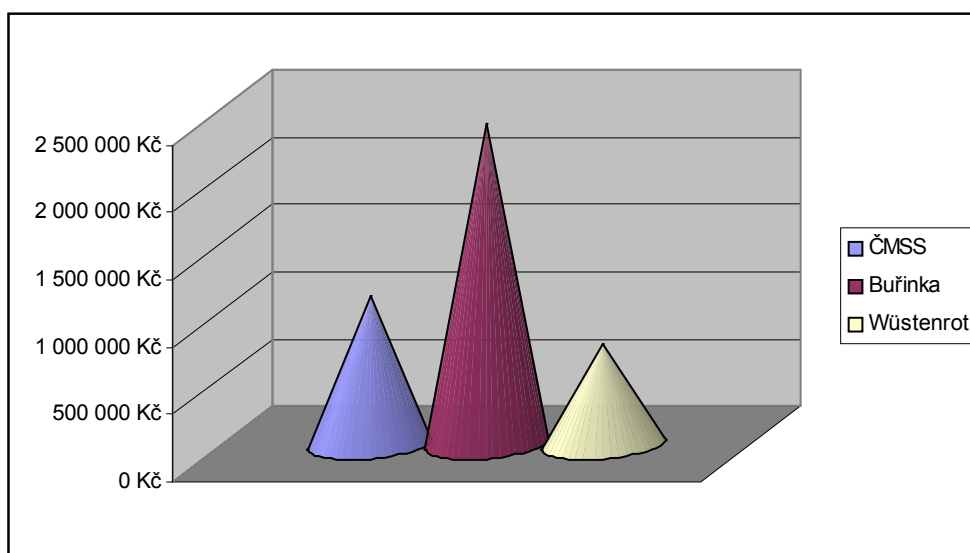
Při porovnání celkových výnosů vychází opět nejlépe Buřinka, která se zaměřuje na vyšší částku při spoření, tím se ovšem navyšují celkové náklady, které dosahují 2 377 478 Kč. Nejnížší náklady vychází u stavební spořitelny Wüstenrot 742 614 Kč, což můžeme vidět v grafu.

Tabulka 19: Celkové náklady stavebního spoření

	ČMSS	Buřinka	Wüstenrot
Celkové úroky z překlenovacího úvěru	753 622 Kč	2 139 744 Kč	578 656 Kč
Celkové úroky z řádného úvěru	401 554 Kč	419 676 Kč	276 463 Kč
Celkové poplatky	46 845 Kč	26 540 Kč	48 050 Kč
Státní podpora a připsané úroky	98 623 Kč	208 482 Kč	160 555 Kč
Náklady celkem	1 103 398 Kč	2 377 478 Kč	742 614 Kč

Pramen: vlastní tvorba

Graf 7: Celková výše nákladů stavebního spoření



Pramen: vlastní tvorba

3.3.2 *Financování hypotečním úvěrem*

Hodnota celkové výše úvěru je 2 630 000 Kč a je to 85 % z hodnoty nemovitosti, tomu také odpovídá výše úrokové sazby, která se proti předcházejícímu příkladu zvýšila přibližně na úroveň modelového příkladu 1. Hypoteční úvěr bude opět splácen 30 let s 5-ti letou fixací a ručit bude klient kupovanou nemovitostí.

Neměnnou a stále nejvyšší úrokovou sazbu z hypotečního úvěru nabízí mBank a to 5,97 % a výše měsíčních splátek zde bude 15 717 Kč s celkovými úroky z úvěru 3 028 120 Kč. Výhodou jsou ovšem nulové poplatky za schválení úvěru a za vedení úvěrového účtu. Nižší úrokovou sazbu 5,37 % má hypotéka od Bawag Bank s celkovými zaplacenými úroky ve výši 2 714 920 Kč. Výhodná je výše poplatků, proti ostatním bankám je o několik tisíc nižší.

Téměř totožné podmínky pro získání a čerpání hypotečního úvěru nabízejí GE Money Bank, Česká spořitelna a Hypoteční Banka. Nejvýhodnější úrokovou sazbu 4,99 % předkládá klientům Komerční banka.

Tabulka 20: Hypoteční úvěr

	GE Money	mBank	Bawag	Wüstenrot
Výše úvěru	2 630 000 Kč	2 630 000 Kč	2 630 000 Kč	2 630 000 Kč
Úroková sazba	5,19%	5,97%	5,37%	5,24%
Výše měsíční splátky	14 425 Kč	15 717 Kč	14 847 Kč	14 507 Kč
Úroky celkem	2 563 000 Kč	3 028 120 Kč	2 714 920 Kč	2 592 520 Kč
Poplatky za schválení úvěru	21 040 Kč	0 Kč	10 520 Kč	25 840 Kč
Poplatky za vedení účtu	54 000 Kč	0 Kč	54 000 Kč	54 000 Kč
Poplatky celkem	75 040 Kč	0 Kč	64 520 Kč	79 840 Kč
Náklady celkem	2 638 040 Kč	3 028 120 Kč	2 779 440 Kč	2 672 360 Kč

Pramen: vlastní tvorba

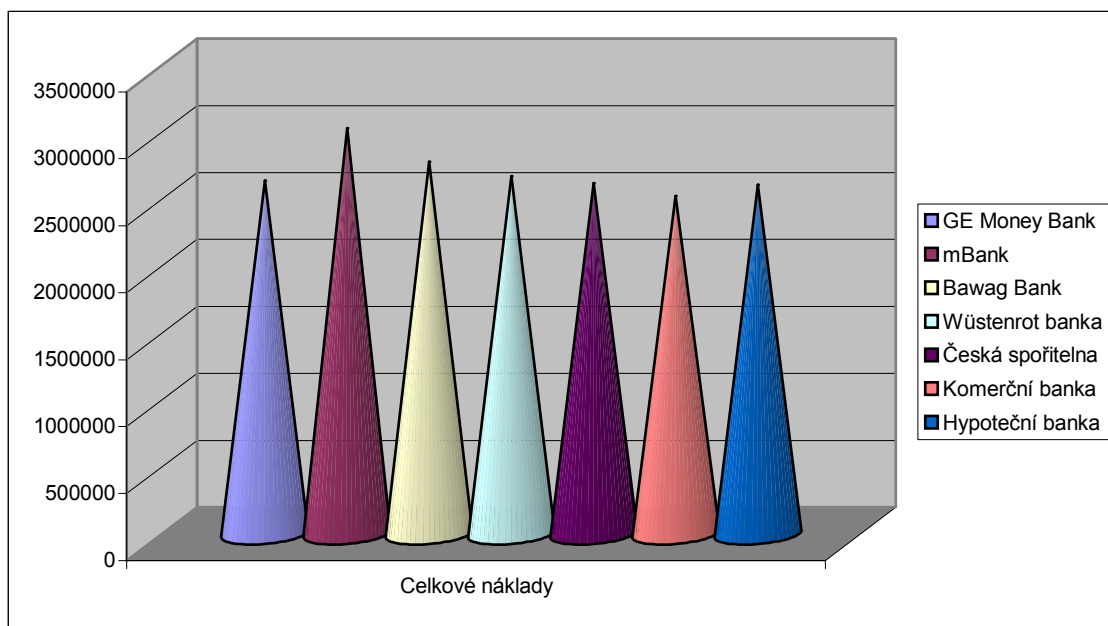
Tabulka 21: Hypoteční úvěr - pokračování

	ČS	KB	Hypoteční banka
Výše úvěru	2 630 000 Kč	2 630 000 Kč	2 630 000 Kč
Úroková sazba	5,17%	4,99%	5,14%
Výše měsíční splátky	14 378 Kč	14 102 Kč	14 344 Kč
Úroky celkem	2 546 000 Kč	2 446 720 Kč	2 533 840 Kč
Poplatky za schválení úvěru	21 040 Kč	21 040 Kč	21 040 Kč
Poplatky za vedení účtu	54 000 Kč	54 000 Kč	54 000 Kč
Poplatky celkem	75 040 Kč	75 040 Kč	75 040 Kč
Náklady celkem	2 621 040 Kč	2 521 760 Kč	2 608 880 Kč

Pramen: vlastní tvorba

Komerční banka má nejnižší pravidelné měsíční splátky, které jsou 14 102 Kč a přesto, že má poměrně vysoké poplatky, celkové náklady vycházejí jako nejpríhodnější. Z následujícího grafu je pak patrné, že za Komerční bankou následují náklady Hypoteční banky, České spořitelny a GE Money. I přes nulové poplatky má nejvyšší celkové náklady mBank.

Graf 8: Celkové náklady hypotečních úvěrů



Pramen: vlastní tvorba

3.3.3 Vyhodnocení modelového příkladu 3

V tomto příkladu vychází jako nejpříjemnější varianta stavební spoření od Wüstenrot s využitím překlenovacího úvěru. Celkové náklady jsou nejnižší a pravidelná měsíční splátka je v porovnání s konkurenty přijatelná.

Výše splátek u hypotečních úvěrů je jen o málo nižší než u stavebního spoření a celkové náklady díky vyšší úrokové sazbě rostou. Vysoká částka a vysoké úrokové procento také zvyšuje náklady u variant s nízkými nebo nulovými náklady na poplatky. Proto bych jako jednoznačné doporučení volil smlouvu o stavebním spoření.

3.4 Modelový příklad 4

V tomto modelovém příkladu budeme posuzovat možnosti pětičlenné rodiny se třemi nezaopatřenými dětmi, kdy manželé mají menší měsíční příjem, ale mají možnost použít na financování vyšší uspořenou částku.

Celková cena nemovitosti, která splňuje požadavky manželů a jejich finanční možnosti, činí 1 650 000 Kč, přičemž rodina má k dispozici 835 000 Kč a jejich průměrný čistý měsíční příjem činí 29 000 Kč.

3.4.1 *Financování smlouvou o stavebním spoření*

Spořicí část má opět nejdelší Buřinka, čímž při pravidelné spořicí úložce 1 407 Kč měsíčně dosáhne celkových úroků z vkladů v hodnotě 45 531 Kč. Naopak nejkratší dobu a to 6 let a 7 měsíců má ČMSS a zde dosáhne hodnota úroků z vkladů 23 250 Kč. Celkové náklady z překlenovacího úvěru jsou nejméně výhodné u Buřinky, kde dosahuje 645 265 Kč. Nejmenší úroky z překlenovacího úvěru zaplatí klient u Wüstenrot 181 686 Kč.

Pravidelná celková měsíční platba je nejvýhodnější u Buřinky 4 972 Kč a u ČMSS dosahuje nejvyšší hodnotu 7 020 Kč.

Tabulka 22: Spoření a překlenovací úvěr stavebního spoření

	ČMSS	Buřinka	Wüstenrot
Cílová částka	815 000 Kč	815 000 Kč	815 000 Kč
Úroková sazba z vkladů	2,00%	2,00%	2,10%
Úroková sazba z překlenovacího úvěru	4,30%	5,15%	4,30%
Měsíční úložka	4 100 Kč	1 407 Kč	4 075 Kč
Vklady celkem	332 100 Kč	266 802 Kč	370 825 Kč
Celková výše státní podpory	24 000 Kč	43 237 Kč	30 000 Kč
Úroky z vkladů a státní podpory celkem	23 250 Kč	45 531 Kč	41 618 Kč
Měsíční splátka úroků z překlenovacího úvěru	2 920 Kč	3 565 Kč	1 698 Kč
Úroky z překlenovacího úvěru celkem	230 622 Kč	645 265 Kč	181 686 Kč
Celková měsíční platba	7 020 Kč	4 972 Kč	5 773 Kč
Poplatek za uzavření smlouvy a poskytnutí úvěru	1 225 Kč	16 300 Kč	16 300 Kč
Poplatky za vedení účtů	4 495 Kč	4 350 Kč	4 500 Kč
Stav účtu stavebního spoření	360 705 Kč	334 629 Kč	417 123 Kč

Pramen: vlastní tvorba

Poměrně vysoké rozdíly jsou u řádného úvěru i u menší cílové částky. Zatímco výše poskytovaného úvěru u Wüstenrot je 397 877 Kč, u ČMSS je to 454 295 Kč a nejvyšší je u Buřinky 483 371 Kč.

Pravidelná měsíční splátka je naopak u všech tří stavebních spořitelén podobná a nachází se v rozmezí necelých 400 Kč. Nejnižší celkové úroky z řádného úvěru pak vychází u Wüstenrot 80 839 Kč. ČMSS a Buřinka dosahují vyšší celkové náklady.

Tabulka 23: Řádný úvěr ze stavebního spoření

	ČMSS	Buřinka	Wüstenrot
Výše poskytovaného úvěru ze st. spoření	454 295 Kč	483 371 Kč	397 877 Kč
Úroková sazba úvěru	4,80%	4,75%	4,80%
Výše měsíční splátky úvěru	4 540 Kč	4 972 Kč	4 890 Kč
Celková výše úroků z úvěru	120 675 Kč	129 237 Kč	80 839 Kč
Poplatky za vedení úvěrového účtu	2 900 Kč	3 190 Kč	2 250 Kč

Pramen: vlastní tvorba

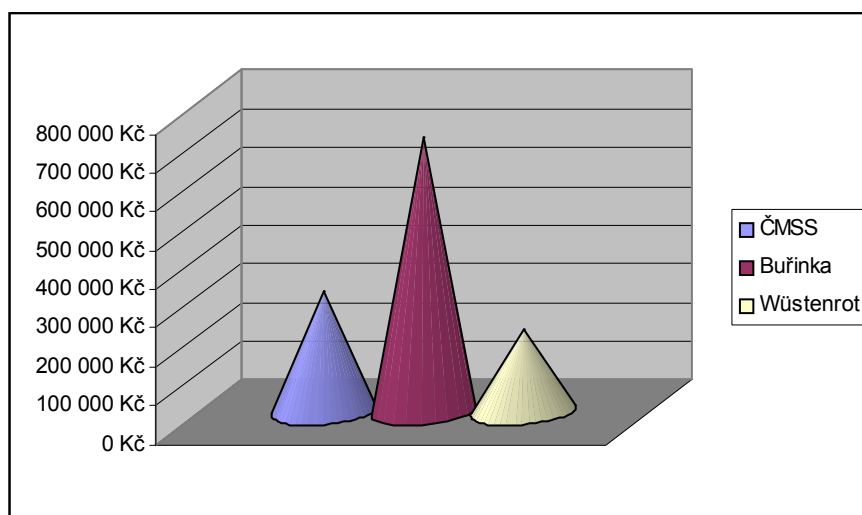
Celkové náklady nejsou při této nižší částce tak markantní, ovšem i zde dosahuje nejlepších výsledků stavební spořitelna Wüstenrot s celkovými náklady 213 957 Kč. ČMSS je s celkovými náklady 312 667 Kč méně výhodná. Nejvyšší náklady dosahuje Buřinka a to 709 574 Kč.

Tabulka 24: Celkové náklady stavebního spoření

	ČMSS	Buřinka	Wüstenrot
Celkové úroky z překlenovacího úvěru	230 622 Kč	645 265 Kč	181 686 Kč
Celkové úroky z řádného úvěru	120 675 Kč	129 237 Kč	80 839 Kč
Celkové poplatky	8 620 Kč	23 840 Kč	23 050 Kč
Státní podpora a připsané úroky	47 250 Kč	88 768 Kč	71 618 Kč
Náklady celkem	312 667 Kč	709 574 Kč	213 957 Kč

Pramen: vlastní tvorba

Graf 9: Celková výše nákladů stavebního spoření



Pramen: vlastní tvorba

3.4.2 *Financování hypotečním úvěrem*

Jelikož má rodina k dispozici větší množství peněz, činí hodnota potřebného úvěru pouze 50 % hodnoty nemovitosti. Hypoteční úvěr bude splácen 30 let s fixací úrokové sazby na 5 let.

Při této variantě úvěrování je proti předchozím variantám patrné snížení úrokové sazby u mHypotéky od mBank. A i když je zde úroková sazba 5,33 % a pravidelné měsíční splátky úvěru 4 541 Kč, jelikož nepožaduje žádné poplatky za schválení a vedení úvěrového účtu je tato varianta ekonomicky nejvýhodnější.

U variant ostatních typů hypotečních úvěrů jsou rozdíly pouze nepatrné, protože výše úrokové sazby se pohybuje v rozmezí 0,1 %, pouze hypotéka Klasik od Komerční banky nabízí úrokovou sazbu 4,99 %. Nepatrné rozdíly jsou také ve výši poplatků za jednotlivé hypoteční úvěry a proto se celkové náklady příliš neliší.

Tabulka 25: Hypoteční úvěr

	GE Money	mBank	Bawag	Wüstenrot
Výše úvěru	815 000 Kč	815 000 Kč	815 000 Kč	815 000 Kč
Úroková sazba	5,19%	5,33%	5,17%	5,24%
Výše měsíční splátky	4 470 Kč	4 541 Kč	4 447 Kč	4 395 Kč
Úroky celkem	794 200 Kč	819 760 Kč	785 920 Kč	767 200 Kč
Poplatky za schválení úvěru	8 000 Kč	0 Kč	9 000 Kč	11 320 Kč
Poplatky za vedení účtu	54 000 Kč	0 Kč	54 000 Kč	54 000 Kč
Poplatky celkem	62 000 Kč	0 Kč	63 000 Kč	65 320 Kč
Náklady celkem	856 200 Kč	819 760 Kč	848 920 Kč	832 520 Kč

Pramen: vlastní tvorba

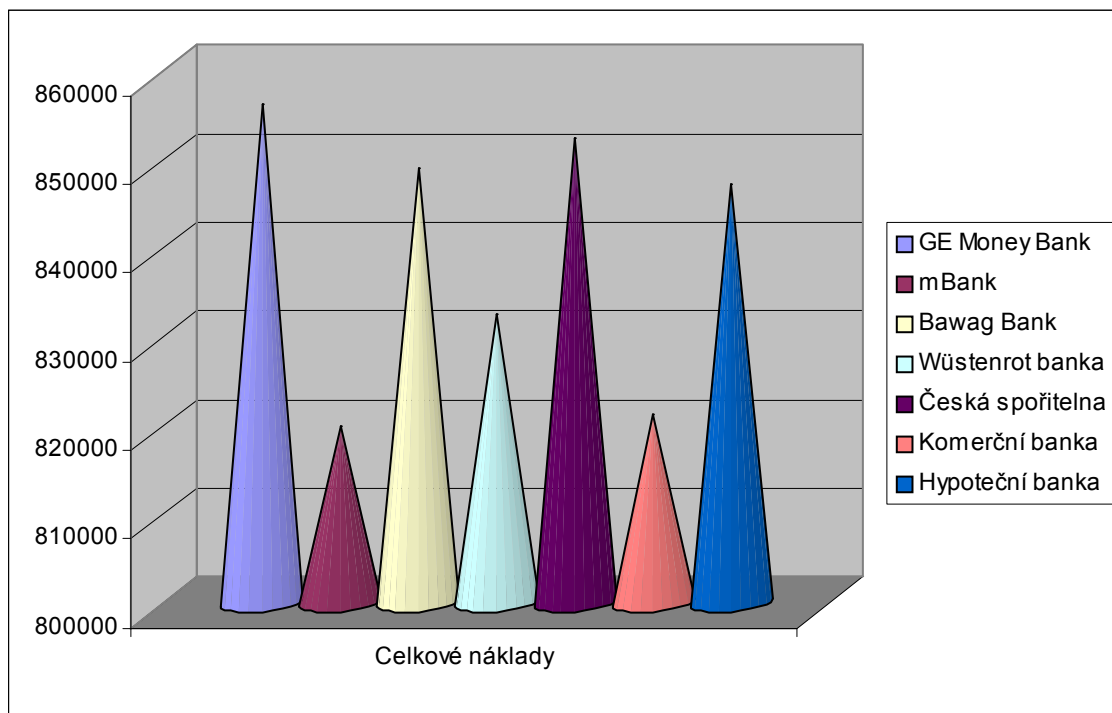
Tabulka 26: Hypoteční úvěr - pokračování

	ČS	KB	Hypoteční banka
Výše úvěru	815 000 Kč	815 000 Kč	815 000 Kč
Úroková sazba	5,15%	4,99%	5,14%
Výše měsíční splátky	4 455 Kč	4 370 Kč	4 445 Kč
Úroky celkem	788 800 Kč	758 200 Kč	785 200 Kč
Poplatky za schválení úvěru	9 500 Kč	9 000 Kč	8 000 Kč
Poplatky za vedení účtu	54 000 Kč	54 000 Kč	54 000 Kč
Poplatky celkem	63 500 Kč	63 000 Kč	62 000 Kč
Náklady celkem	852 300 Kč	821 200 Kč	847 200 Kč

Pramen: vlastní tvorba

Po nejvýhodnější hypotéce od mBank, je druhou nejvýhodnější variantou s celkovými náklady 821 200 Kč hypotéka Klasik od Komerční banky. Mezi produkty s vyššími náklady patří hypotéka od GE Money Bank a od České spořitelny.

Graf 10: Celkové náklady hypotečních úvěrů



Pramen: vlastní tvorba

3.4.3 Vyhodnocení modelového příkladu 4

Celkové náklady na stavební spoření vychází opět lépe u Wüstenrot a ČMSS, ovšem pro rodinu s dětmi nebudou rozhodujícím kritériem celkové náklady, ale v současné době měsíční finanční zatížení. Proto bych jako přijatelnější variantu zvolil stavební spoření od Buřinky, které má nejnížší měsíční splátky.

Při nižší částce hodnoty hypotečního úvěru se vyplatí hypotéka mBank, která i když nemá nejnížší úrokovou sazbu, dosahuje výhody nulovými poplatky za vyřízení a správu hypotéky. Tím dosáhne nejnížších nákladů. Výhodná je také nabídka Komerční banky, která i přes vyšší poplatky snižuje celkové finanční zatížení nízkou úrokovou sazbou.

3.5 Modelový příklad 5

Starší manželé, kteří mají zaopatřené děti, ale nemají našetřenou žádnou hotovost na financování bydlení, se chtějí přestěhovat. Jejich průměrný měsíční čistý příjem je 48 300 Kč. Jelikož požadavky obou manželů nebyly vysoké, vybrala realitní kancelář objekt nedaleko Brna v hodnotě 1 300 000 Kč.

3.5.1 *Financování smlouvou o stavebním spoření*

Celková výše pravidelných měsíčních splátek je u ČMSS a Wüstenrot ve stejné výši 11 158 Kč, pro využití menších měsíčních splátek je vhodné využít Buřinku, kde je výše splátky pouze 7 930 Kč, ovšem celková výše zaplacených úroků z překlenovacího úvěru je vzhledem k délce této fáze poměrně vysoká, činí 1 052 095 Kč. Naopak nejmenší částku na úrocích zaplatíme u ČMSS 372 517 Kč.

Nevýhodou u Wüstenrot je poměrně vysoký vstupní poplatek, který činí 26 000.

Tabulka 27: Spoření a překlenovací úvěr stavebního spoření

	ČMSS	Buřinka	Wüstenrot
Cílová částka	1 300 000 Kč	1 300 000 Kč	1 300 000 Kč
Úroková sazba z vkladů	2,00%	2,00%	2,10%
Úroková sazba z překlenovacího úvěru	4,30%	5,15%	4,30%
Měsíční úložka	6 500 Kč	2 243 Kč	6 500 Kč
Vklady celkem	533 000 Kč	434 455 Kč	533 000 Kč
Celková výše státní podpory	24 000 Kč	46 720 Kč	30 000 Kč
Úroky z vkladů a státní podpory celkem	37 207 Kč	76 450 Kč	69 758 Kč
Měsíční splátka úroků z překlenovacího úvěru	4 658 Kč	5 687 Kč	4 658 Kč
Úroky z překlenovacího úvěru celkem	372 517 Kč	1 052 095 Kč	517 038 Kč
Celková měsíční platba	11 158 Kč	7 930 Kč	11 158 Kč
Poplatek za uzavření smlouvy a poskytnutí úvěru	19 500 Kč	19 000 Kč	26 000 Kč
Poplatky za vedení účtů	4 495 Kč	4 350 Kč	4 500 Kč
Stav účtu stavebního spoření	570 712 Kč	533 985 Kč	658 958 Kč

Pramen: vlastní tvorba

Celková výše úroků z řádného úvěru je nejvíce sledovaným faktorem. Toto kritérium má nejnižší stavební spořitelna Wüstenrot 134 217 Kč, dále ČMSS 195 666 Kč a nejvyšší úroky zaplatí klienti Buřinky 204 182 Kč.

Tabulka 28: Řádný úvěr ze stavebního spoření

	ČMSS	Buřinka	Wüstenrot
Výše poskytovaného úvěru ze st. spoření	729 288 Kč	769 015 Kč	641 042 Kč
Úroková sazba úvěru	4,80%	4,75%	4,80%
Výše měsíční splátky úvěru	7 290 Kč	7 930 Kč	7 800 Kč
Celková výše úroků z úvěru	195 666 Kč	204 182 Kč	134 217 Kč
Poplatky za vedení úvěrového účtu	2 900 Kč	2 900 Kč	2 250 Kč

Pramen: vlastní tvorba

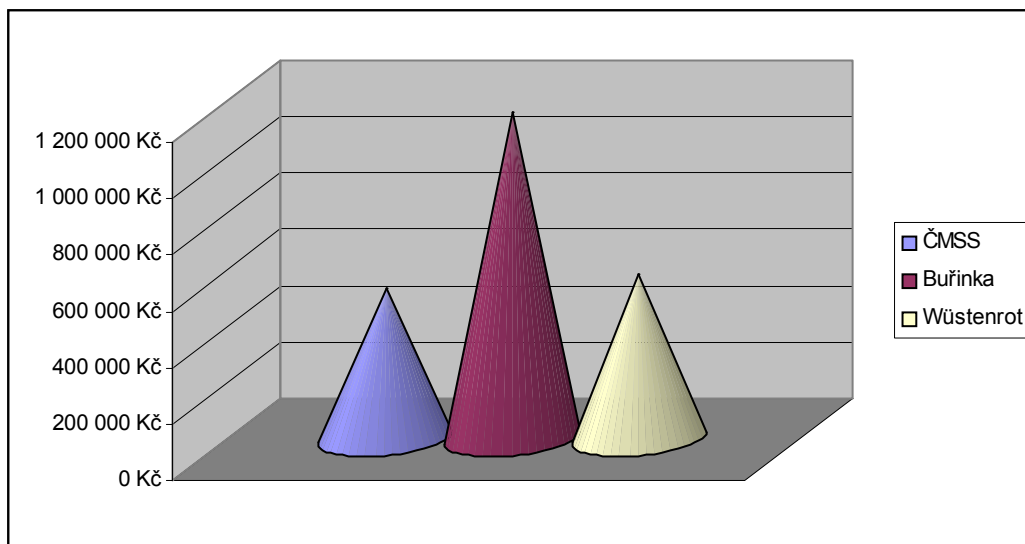
Nejnižších celkových nákladů dosahuje při výnosu 61 207 Kč ČMSS, naopak nejméně výhodné je uzavření smlouvy u Buřinky, kdy se celkové náklady vyšplhají na 1 159 357 Kč. Celkové výsledky zobrazuje graf.

Tabulka 29: Celkové náklady stavebního spoření

	ČMSS	Buřinka	Wüstenrot
Celkové úroky z překlenovacího úvěru	372 517 Kč	1 052 095 Kč	517 038 Kč
Celkové úroky z řádného úvěru	195 666 Kč	204 182 Kč	134 217 Kč
Celkové poplatky	26 895 Kč	26 250 Kč	32 750 Kč
Státní podpora a připsané úroky	61 207 Kč	123 170 Kč	99 758 Kč
Náklady celkem	533 871 Kč	1 159 357 Kč	584 247 Kč

Pramen: vlastní tvorba

Graf 11: Celková výše nákladů stavebního spoření



Pramen: vlastní tvorba

3.5.2 *Financování hypotečním úvěrem*

Hypotečním úvěrem se bude opět financovat 100 % hodnoty nemovitosti, což opět zvedá výši úrokové sazby. Hypoteční úvěr bude zajištěn kupovanou nemovitostí a splácet se bude 20 let s fixací úrokové sazby na 5 let.

Nejvíce je patrné zvýšení úrokové sazby u mBank, kde je úroková sazba ve výši 5,97 % a i přes nulové poplatky za schvalování a vedení účtu jsou celkové náklady nejvyšší a financování nejméně ekonomické.

Zvýšení úrokových sazeb je zřejmé také u Komerční banky na 5,59 % a u Hypoteční banky na 5,54 %, což zvyšuje celkové zaplacené úroky. Nejvýhodnější úrokovou sazbu tak nabízí Česká spořitelna 5,19 %, při pravidelných měsíčních platbách ve výši 8 695 Kč.

Rozdíly v poplatcích není mezi jednotlivými produkty příliš velký s výjimkou nulových poplatku u mBank.

Tabulka 30: Hypoteční úvěr

	GE Money	mBank	Bawag	Wüstenrot
Výše úvěru	1 300 000 Kč	1 300 000 Kč	1 300 000 Kč	1 300 000 Kč
Úroková sazba	5,69%	5,97%	5,37%	5,34%
Výše měsíční splátky	9 083 Kč	9 291 Kč	8 904 Kč	8 825 Kč
Úroky celkem	879 620 Kč	929 840 Kč	836 960 Kč	818 000 Kč
Poplatky za schválení úvěru	10 400 Kč	0 Kč	9 000 Kč	15 200 Kč
Poplatky za vedení účtu	36 000 Kč	0 Kč	36 000 Kč	36 000 Kč
Poplatky celkem	46 400 Kč	0 Kč	45 000 Kč	51 200 Kč
Náklady celkem	926 020 Kč	929 840 Kč	881 960 Kč	869 200 Kč

Pramen: vlastní tvorba

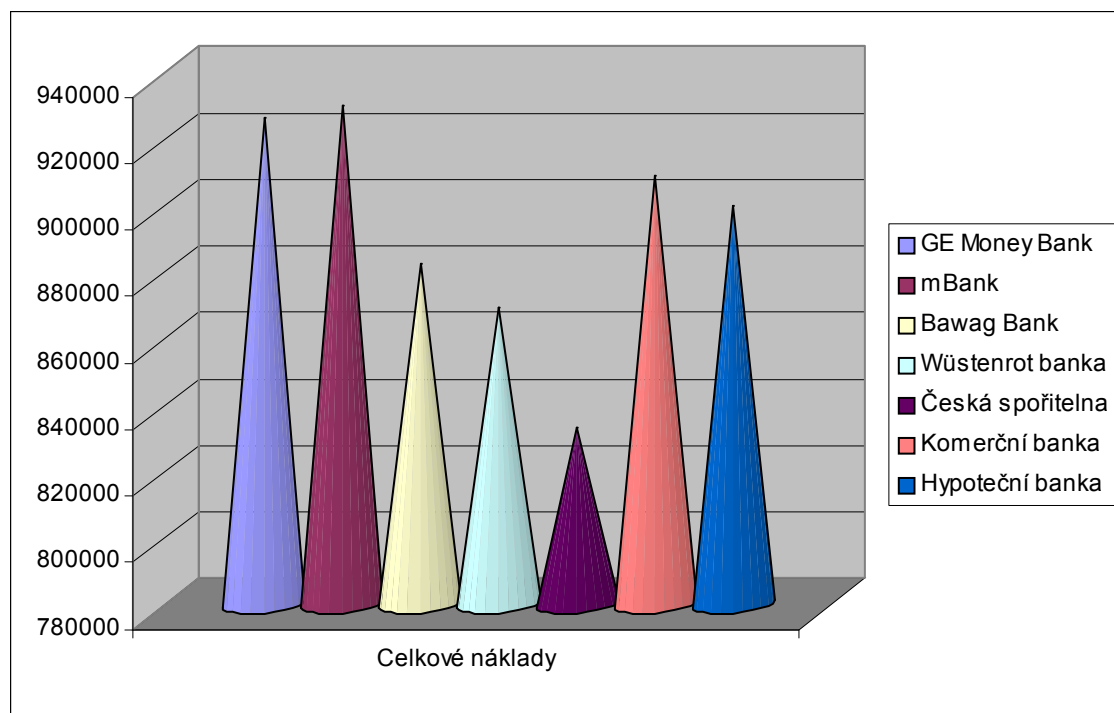
Tabulka 31: Hypoteční úvěr - pokračování

	ČS	KB	Hypoteční banka
Výše úvěru	1 300 000 Kč	1 300 000 Kč	1 300 000 Kč
Úroková sazba	5,19%	5,59%	5,54%
Výše měsíční splátky	8 695 Kč	9 009 Kč	8 972 Kč
Úroky celkem	786 800 Kč	862 160 Kč	853 280 Kč
Poplatky za schválení úvěru	10 400 Kč	10 400 Kč	10 400 Kč
Poplatky za vedení účtu	36 000 Kč	36 000 Kč	36 000 Kč
Poplatky celkem	46 400 Kč	46 400 Kč	46 400 Kč
Náklady celkem	833 200 Kč	908 560 Kč	899 680 Kč

Pramen: vlastní tvorba

Po zjištění celkových nákladů tak můžeme vyhodnotit jako nejpříjemnější variantu úvěr od České spořitelny, kde jsou celkové náklady 833 200 Kč. Nízké celkové náklady a tím výhodnost produktu můžeme zjistit u hypotéky Wüstenrot. Naopak nejvyšších nákladů na hypoteční úvěr dosahuje Hypotéka u GE Money Bank a také mBank.

Graf 12: Celkové náklady hypotečních úvěrů



Pramen: vlastní tvorba

3.5.3 Vyhodnocení modelového příkladu 5

Při hodnocení stavebních spořitelen vychází nejlépe ČMSS, proto bych tuto variantu doporučil také klientům. Výše pravidelných měsíčních nákladů je srovnatelná se stavební spořitelnou Wüstenrot, ovšem v konečném důsledku má nižší celkové náklady. Mezi hypotečními úvěry má nejlepší výsledky Česká spořitelna, která nabízí pro požadovanou částku nejnižší úročení, tím pádem nejnižší měsíční náklady.

Jako konečné doporučení bych zvolil financování smlouvou o stavebním spoření s ČMSS a využitím překlenovacího úvěru. Skupina lidí se zabezpečenými dětmi již nemá vysoké měsíční výdaje, z čehož vyplývá také vyšší koeficient životního minima a vyšší měsíční splátky ji nebudou dělat větší problémy.

3.6 Celkové zhodnocení

Z posuzovaných modelových příkladů lze usoudit, že pro financování bydlení je výhodnější použít stavební spoření, které má díky podpoře státu, nižším úrokovým sazbám a nižším poplatkům celkové náklady v porovnání s hypotečními úvěry menší.

Dále je zde několik odchylek, které oba produkty výrazně liší. V první řadě je to doba splácení. Zatímco u stavebního spoření je doba splacení volena stavební spořitelnou a nemusí vždy vyhovovat potřebám klienta u hypotečních úvěrů si dobu splatnosti volí klient sám a ta může být až 40 let dlouhá, což je jedna z mála výhod hypoték.

Dále je nutné si uvědomit, že u překlenovacích úvěrů a řádných úvěrů ze stavebního spoření je úroková sazba stanovena pevně a je neměnná po celou dobu trvání smlouvy. U hypotečních úvěrů je úroková sazba pohyblivá nebo fixovaná na určitou dobu, což zvyšuje riziko klienta.

Hypoteční úvěry jsou poskytovány v omezené výši vzhledem k ceně nemovitosti. Další nevýhodou hypotečních úvěrů jsou poplatky. Za poskytnutí hypotéky klient zaplatí vyšší částku než za smlouvu o stavebním spoření a poplatky za vedení úvěrového účtu jsou mezi oběma druhy velmi rozdílné. Zatímco u stavebního spoření se platí 200 – 360 Kč za rok u hypotečních úvěrů je to většinou 150 Kč za měsíc. I s těmito výdaji je při rozhodování nutno počítat.

Rozdílná je také forma ručení, protože u hypoték je vždy nutné ručit nemovitostí ovšem u stavebního spoření nemusí klient ručit do určité výše vůbec, poté stačí do určité výše pouze ručitel. Až při vyšších částkách poskytovaných úvěrů je třeba zástava nemovitostí.

Závěr z modelových příkladů ukazuje, že pokud dovolí klientovi finanční situace splácet překlenovací úvěr ze stavebního spoření je tato varianta výhodnější než financování bydlení hypotečním úvěrem, který sice nabízí menší měsíční finanční zatížení, ovšem celkové náklady vychází mnohem vyšší.

4 ZÁVĚR

V posledních letech je o vlastní bydlení obrovský zájem, což výrazně ovlivňuje množství nemovitostí a pochopitelně také jejich cenu. Tržní ceny se mění v závislosti na lokalitě a je pravidlem, že čím větší město, tím dražší byty jsou. Jelikož většina lidí nemá dostatečné množství finančních prostředků, analyzoval jsem ve své diplomové práci možnosti financování vlastního bydlení.

Primární roli na trhu financování bydlení hraje stavební spoření, které nabízí klientům výhody v podobě státních podpory a daňovými odpočty úroků z úvěru. Druhým výrazným produktem jsou hypoteční úvěry, které jsou však rizikovější vůči stavebnímu spoření. Je to dáno především tím, že u stavebního spoření je pevně dána úroková sazba na celou dobu splácení, zatímco u hypotečních úvěrů je úroková sazba pohyblivá nebo je fixovaná pouze na určité období.

Trh se stavebním spořením se u nás rozvíjí od roku 1993 a výrazným mezníkem byl především rok 2003, kdy díky novele zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, která snižovala státní podporu, byl uzavřen velký počet těchto smluv. V současné době je silící tendence vyřizování úvěrových smluv ze stavebního spoření uzavřených právě v roce 2003.

Trh hypotečních úvěrů se vyvíjí stejnou dobou jako stavební spoření, ovšem výše úrokových sazeb byla v druhé polovině devadesátých let příliš vysoká a hypotéky se pro většinu obyvatel staly nedostupnými.

Silná konkurence na trhu se stavebním spořením a hypotékami nutí jejich poskytovatele k neustálému zlepšování kvality služeb a výhodnosti pro klienta a využívání různých kombinací, což klientům ztěžuje přehlednost jednotlivých produktů a rozhodování při výběru. Na druhé straně je ovšem fakt, že finanční instituce se pokoušejí přistupovat ke každému klientovi individuálně a hledat optimální řešení jeho dané situaci.

Při rozhodování doporučuji zhodnotit možnosti od více institucí, kombinace různého financování a vybírat nejvhodnější vzhledem k aktuální situaci. Pořízení nemovitosti je významné rozhodnutí, které ovlivní finanční situaci klienta na několik let.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- [1] POLIDAR, V. *Management bank a bankovních obchodů*, 2.vyd., Praha: Ekopress 1999, ISBN 80-86119-11-4.
- [2] KALABIS, Z. *Bankovní služby v praxi*, 1.vyd., 148 s., Brno: Computer Press 2005, ISBN 80-251-0882-1.
- [3] KALINOVÁ, M., KOTOUČOVÁ, J., KŘÍŽ, R., SPIRIT, M., ŠVARC, Z. *Právní základy finančních služeb*, 1. vyd. Praha: Bankovní institut VŠ 2002, ISBN 80-7265-051-3.
- [4] REVENDA, Z, MANDEL, M, KODERA, J, MUSÍLEK, P, DVOŘÁK, P, BOUDA, J. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*, 4.vyd., Praha: Management Press 2005, ISBN 80-7261-132-1.
- [5] SYROVÝ, P.: *Financování vlastního bydlení*. 4.vyd. Praha: Grada Publishing, 2005. 124 s. ISBN 80-247-1097-8.

INTERNETOVÉ PUBLIKACE A ODKAZY

- [6] Finance.finweb.ihned.cz [online]. 2008 [cit. 2008-04-03]. Dostupný z WWW: <http://finance.finweb.ihned.cz/banky_sporeni/stavebni_sporeni/SS_abeceda/>.
- [7] Www.acs.cz [online]. 2008 [cit. 2008-04-03]. Dostupný z WWW: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>
- [8] Www.finance.cz [online]. 2000-2008 [cit. 2008-03-05]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/co-to-je/>>.
- [9] Www.finance.cz [online]. 2003-2008 [cit. 2008-03-05]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.paysoft.cz/sporeni/stavebni-sporeni/>>.
- [10] Www.financebudounosti.cz [online]. 2005 [cit. 2008-03-05]. Dostupný z WWW: <<http://www.financebudounosti.cz/hypoteky.html>>.
- [11] Www.sfrb.cz [online]. 2006 [cit. 2008-04-25]. Dostupný z WWW: <http://www.sfrb.cz/programy/?sh_itm=80b2d8da2809179ef44661c793dd02c3>.

- [12] <http://finance.hyperbydleni.cz/>
- [13] <http://www.burinka.cz/> (Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.)
- [14] <http://www.bawagbank.cz/> (Bawag Bank CZ, a. s.)
- [15] <http://www.ceskasporitelna.cz/> (Česká spořitelna, a.s.)
- [16] <http://www.citibank.cz/> (Citibank, a. s.)
- [17] <http://www.cmss.cz/> (Českomoravská stavební spořitelna, a.s.)
- [18] <http://www.cnb.cz/> (Česká národní banka)
- [19] <http://www.csob.cz/> (Československá obchodní banka, a.s.)
- [20] <http://www.finance.paysoft.cz/sporeni/stavebni-sporeni>
- [21] <http://www.gemoney.cz/> (GE Money Bank)
- [22] <http://www.hypos.cz/> (HYPO stavební spořitelna a.s.)
- [23] <http://www.hypotecnibanka.cz/> (Hypoteční banka, a.s.)
- [24] <http://www.kb.cz/> (Komerční banka, a.s.)
- [25] <http://www.mbank.cz/> (mBank. a. s.)
- [26] <http://www.mesec.cz/>
- [27] <http://www.mmreality.cz>
- [28] <http://www.modrapyramida.cz/> (Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.)
- [29] <http://www.penize.cz/produkty/stavebni-sporeni/>
- [30] <http://www.postovnisporitelna.cz/>
- [31] <http://www.raiffeisenbank.cz/> (Raiffeisenbank, a.s.)
- [32] <http://www.realgarant.cz/>
- [33] <http://www.rsts.cz/> (Raiffeisen stavební spořitelna a.s.)
- [34] <http://www.unicreditbank.cz/> (UniCredit Bank Czech Republic, a.s.)
- [35] <http://www.volksbank.cz/> (Volksbank CZ, a.s.)
- [36] <http://www.wuestenrot.cz/> (Wüstenrot - stavební spořitelna a.s.)

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Vybrané produkty staveních spořitelů	31
Tabulka 2: Vstupní stavová matice stavebního spoření.....	32
Tabulka 3: Vyhodnocení variant stavebního spoření	38
Tabulka 4: Vybrané produkty hypotečních úvěrů	41
Tabulka 5: Vstupní stavová matice.....	42
Tabulka 6: Vyhodnocení variant hypotečních úvěrů.....	49
Tabulka 7: Spoření a překlenovací úvěr stavebního spoření	52
Tabulka 8: Řádný úvěr ze stavebního spoření	53
Tabulka 9: Celkové náklady stavebního spoření	53
Tabulka 10: Hypoteční úvěr	55
Tabulka 11: Hypoteční úvěr - pokračování	55
Tabulka 12: Spoření a překlenovací úvěr stavebního spoření	58
Tabulka 13: Řádný úvěr ze stavebního spoření	58
Tabulka 14: Celkové náklady stavebního spoření	59
Tabulka 15: Hypoteční úvěr	60
Tabulka 16: Hypoteční úvěr - pokračování	60
Tabulka 17: Spoření a překlenovací úvěr stavebního spoření	62
Tabulka 18: Řádný úvěr ze stavebního spoření	62
Tabulka 19: Celkové náklady stavebního spoření	63
Tabulka 20: Hypoteční úvěr	64
Tabulka 21: Hypoteční úvěr - pokračování	64
Tabulka 22: Spoření a překlenovací úvěr stavebního spoření	66
Tabulka 23: Řádný úvěr ze stavebního spoření	67
Tabulka 24: Celkové náklady stavebního spoření	67
Tabulka 25: Hypoteční úvěr	68
Tabulka 26: Hypoteční úvěr - pokračování	68
Tabulka 27: Spoření a překlenovací úvěr stavebního spoření	70
Tabulka 28: Řádný úvěr ze stavebního spoření	71
Tabulka 29: Celkové náklady stavebního spoření	71
Tabulka 30: Hypoteční úvěr	72
Tabulka 31: Hypoteční úvěr - pokračování	72

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1: Vyhodnocení produktů stavebních spořitelů	39
Graf 2: Vyhodnocení variant hypotečních úvěrů	50
Graf 3: Celková výše nákladů stavebního spoření	54
Graf 4: Celkové náklady hypotečních úvěrů	56
Graf 5: Celková výše nákladů stavebního spoření	59
Graf 6: Celkové náklady hypotečních úvěrů	61
Graf 7: Celková výše nákladů stavebního spoření	63
Graf 8: Celkové náklady hypotečních úvěrů	65
Graf 9: Celková výše nákladů stavebního spoření	67
Graf 10: Celkové náklady hypotečních úvěrů	69
Graf 11: Celková výše nákladů stavebního spoření	71
Graf 12: Celkové náklady hypotečních úvěrů	73

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1: Struktura cílové částky stavebního spoření	14
---	----

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha I – Ukázka fuzzy logiky stavebního spoření	80
Příloha II – Ukázka fuzzy logiky hypotečního úvěru	81
Příloha III – Výpočet koeficientu životního minima	82

Popis vstupní stavové matice:											
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X		
Poplatek za uzavření smlouvy (% z CČ)	Poplatek za vedení (v Kč/měsíc)	Překlenovací úvěr - úroková sazba (v %)	Překlenovací úvěr - poplatek za poskytnutí (v %)	Rádný úvěr - min. naspořená částka (v % z CČ)	Rádný úvěr - měsíční splátky úvěru (v %)	Rádný úvěr - úroková sazba (v %)	Sankce za předčasnou výpověď (v %)	Úroková sazba vkladů při čerpání úvěru (v %)	Úroková sazba při nečerpání úvěru (v %)		
1	< 0,80	< 2,50	< 0,50	< 30	< 0,80	< 3,50	0 - 0,20	< 1,00	< 1,00		
2	0,80 - 1,00	2,50 - 3,00	0,50 - 1,00	30 - 35	0,60 - 0,70	3,50 - 4,00	0,21 - 0,40	1,01 - 1,50	1,01 - 1,50		
3	1,01 - 1,20	3,01 - 3,50	1,01 - 1,50	36 - 40	0,71 - 0,80	4,01 - 4,50	0,41 - 0,60	1,51 - 2,00	1,51 - 2,00		
4	1,21 - 1,40	3,50 - 4,00	1,51 - 2,00	41 - 45	0,81 - 1,00	4,51 - 5,00	0,61 - 0,80	2,01 - 2,50	2,01 - 2,50		
5	1,41 - 1,60	4,01 - 4,50	> 2,00	46 - 50	> 1,00	5,01 - 5,50	0,81 - 1,00	2,51 - 3,00	2,51 - 3,00		
6	> 1,60	> 4,50	zdarma	> 50	individuální	> 5,50	> 1,00	> 3,00	> 3,00		
Transformační matice:											
Poplatek za uzavření smlouvy (% z CČ)	Poplatek za vedení (v Kč/měsíc)	Překlenovací úvěr - úroková sazba (v %)	Překlenovací úvěr - poplatek za poskytnutí (v %)	Rádný úvěr - min. naspořená částka (v % z CČ)	Rádný úvěr - měsíční splátky úvěru (v %)	Rádný úvěr - úroková sazba (v %)	Sankce za předčasnou výpověď (v %)	Úroková sazba vkladů při čerpání úvěru (v %)	Úroková sazba při nečerpání úvěru (v %)		
1	100	80	70	100	100	100	90	10	10		
2	80	70	60	90	80	90	70	30	30		
3	70	60	40	80	60	80	50	50	50		
4	50	40	20	60	40	70	30	70	70		
5	40	20	0	50	20	60	10	80	80		
6	30	0	80	30	70	30	0	90	90		
max.	100	80	80	100	100	100	90	90	90		
Vstupní stavová matice (Ano, Ne):											
Poplatek za uzavření smlouvy (% z CČ)	Poplatek za vedení (v Kč/měsíc)	Překlenovací úvěr - úroková sazba (v %)	Překlenovací úvěr - poplatek za poskytnutí (v %)	Rádný úvěr - min. naspořená částka (v % z CČ)	Rádný úvěr - měsíční splátky úvěru (v %)	Rádný úvěr - úroková sazba (v %)	Sankce za předčasnou výpověď (v %)	Úroková sazba vkladů při čerpání úvěru (v %)	Úroková sazba při nečerpání úvěru (v %)		
1					A						
2	A	A	A	A			A	A	A		
3						A					
4											
5											
6											
Vstupní stavová matice (1, 0):											
Poplatek za uzavření smlouvy (% z CČ)	Poplatek za vedení (v Kč/měsíc)	Překlenovací úvěr - úroková sazba (v %)	Překlenovací úvěr - poplatek za poskytnutí (v %)	Rádný úvěr - min. naspořená částka (v % z CČ)	Rádný úvěr - měsíční splátky úvěru (v %)	Rádný úvěr - úroková sazba (v %)	Sankce za předčasnou výpověď (v %)	Úroková sazba vkladů při čerpání úvěru (v %)	Úroková sazba při nečerpání úvěru (v %)		
1	0	0	0	0	1	0	0	0	0		
2	1	1	1	0	0	0	0	0	0		
3	0	0	0	1	0	0	1	1	1		
4	0	0	0	0	0	1	0	0	0		
5	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
6	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Body	90	70	60	80	100	70	50	50	50		
kontrolní součet:											
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
Výsledek kontroly:											
OK											
Výstupní matice:											
Body	Rozhodnutí	Bodový výsledek: Rozhodnutí:									
0 - 200	Určitě se nezajímám	680	Zajímám se o uzavření								
201 - 400	Nevýhodná nabídka	Bodový výsledek v %:									
401 - 600	Dobrá nabídka	73,91									
601 - 750	Zajímám se o uzavření										
751 - 920	Okamžitě uzavřít smlouvu										

Příloha II – Ukázka fuzzy logiky hypotečního úvěru

Podpis vstupní stavové matice:											
I		II		III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Min. výše úvěru	Max. výše úvěru	Min. doba splatnosti	Max. doba splatnosti	Min. úroková sazba (fixace 1 rok)	Min. úroková sazba (fixace 5 let)	Poplatek za vedení účtu (měsíčně v Kč)	Min. poplatek	Max. poplatek	Změna smluvních podmínek		
1	0 - 99 999	0 - 4 999 999	1 rok	25 let	< 4,00	4,00 - 4,50	51 - 100	< 4 000	< 22 000	< 1 000	
2	100 000 - 199 999	5 000 000 - 5 999 999	2 roky	30 let	4,51 - 5,00	5,01 - 5,50	101 - 150	4 001 - 5 000	22 001 - 24 000	1 000 - 1 500	
3	200 000 - 299 999	6 000 000 - 6 999 999	3 roky	35 let	5,51 - 6,00	6,01 - 6,50	151 - 200	5 001 - 6 000	24 001 - 26 000	1 501 - 2 000	
4	300 000 - 399 999	7 000 000 - 7 999 999	4 roky	40 let	6,51 - 7,00	7,01 - 7,50	201 - 250	6 001 - 7 000	26 001 - 28 000	2 001 - 2 500	
5	> 400 000	> 8 000 000	5 let	45 let	> 7,00	> 7,50	> 250	7 001 - 8 000	28 001 - 30 000	> 2 500	
6	není stanovena	není stanovena	není stanovena	není stanovena	> 6,00	> 6,50	zdařma	> 8 000	> 30 000		
Transformační matice:											
Min. výše úvěru	Max. výše úvěru	Min. doba splatnosti	Max. doba splatnosti	Min. úroková sazba (fixace 1 rok)	Min. úroková sazba (fixace 5 let)	Poplatek za vedení účtu (měsíčně v Kč)	Min. poplatek	Max. poplatek	Změna smluvních podmínek		
1	40	60	10	50	100	80	90	80	90		
2	60	70	20	60	90	60	70	60	80		
3	80	80	40	80	80	40	50	50	60		
4	90	90	50	60	70	20	30	30	50		
5	100	100	70	50	60	0	10	10	40		
6	95	95	60	100	50	90	0	0	0		
max.	80	70	100	100	100	90	90	80	90		
Vstupní stavové matice (Ano, Ne):											
Min. výše úvěru	Max. výše úvěru	Min. doba splatnosti	Max. doba splatnosti	Min. úroková sazba (fixace 1 rok)	Min. úroková sazba (fixace 5 let)	Poplatek za vedení účtu (měsíčně v Kč)	Min. poplatek	Max. poplatek	Změna smluvních podmínek		
1					A		A		A		
2				A							
3									A		
4	A										
5		A									
6						A					
Vstupní stavové matice (1, 0):											
Min. výše úvěru	Max. výše úvěru	Min. doba splatnosti	Max. doba splatnosti	Min. úroková sazba (fixace 1 rok)	Min. úroková sazba (fixace 5 let)	Poplatek za vedení účtu (měsíčně v Kč)	Min. poplatek	Max. poplatek	Změna smluvních podmínek		
1	0	0	0	0	1	0	1	1	0		
2	0	0	0	1	0	0	0	0	0		
3	0	0	0	0	0	0	0	0	1		
4	1	0	0	0	0	0	0	0	0		
5	0	1	0	0	0	0	0	0	0		
6	0	0	0	0	0	1	0	0	0		
Body	30	70	90	90	100	90	90	80	80		
Kontrolní součet:											
1		1		1		1		1		1	
Výsledek kontroly:											
OK											
Výsledek kontroly:											
Bodový výsledek:		Bodový výsledek v %:									
Bodový výsledek v %:		88,89									
88,89											

Příloha III – Výpočet koeficientu životního minima

a) modelový příklad 1

	Počet osob	Částka		
Náklady na domácnost	3	3 260 Kč		
Potřeby na obživu	3	7 110 Kč		
z toho: dítě 10-15 let	1	2 310 Kč		
jiné osoby	2	4 800 Kč		
Celkem životní minimum		10 370 Kč		
		CČ	%	Částka
Splátky úroků (meziúvěr)/(úvěr)		4 400 000 Kč	4,3	15 767 Kč
Měsíční vklady (spoření)				22 000 Kč
další věřitelé				6 000 Kč
Celkem měsíční závazky				43 767 Kč
Celkové čisté měsíční příjmy domácnosti				78 000 Kč
Rezerva klienta 15%				11 700 Kč
Upravené měsíční příjmy				66 300 Kč
Zůstatek na obživu				22 533 Kč
Koeficient životního minima				2,17

b) modelový příklad 2

	Počet osob	Částka
Náklady na domácnost	1	2 020 Kč
Potřeby na obživu	1	2 400 Kč
Celkem životní minimum		4 420 Kč

	CČ	%	Částka
Splátky úroků (meziúvěr)/(úvěr)	1 250 000 Kč	4,3	4 479 Kč
Měsíční vklady (spoření)			6 300 Kč
další věřitelé			2 000 Kč
Celkem měsíční závazky			12 779 Kč
Celkové čisté měsíční příjmy domácnosti			22 500 Kč
Rezerva klienta 15%			3 375 Kč
Upravené měsíční příjmy			19 125 Kč
Zůstatek na obživu			6 346 Kč
Koeficient životního minima			1,44

c) modelový příklad 3

	Počet osob	Částka
Náklady na domácnost	2	2 630 Kč
Potřeby na obživu	2	4 800 Kč
Celkem životní minimum		7 430 Kč

	CČ	%	Částka
Splátky úroků (meziúvěr)/(úvěr)	2 630 000 Kč	4,3	9 424 Kč
Měsíční vklady (spoření)			13 200 Kč
další věřitelé			2 300 Kč
Celkem měsíční závazky			24 924 Kč
Celkové čisté měsíční příjmy domácnosti			41 500 Kč
Rezerva klienta 15%			6 225 Kč
Upravené měsíční příjmy			35 275 Kč
Zůstatek na obživu			10 351 Kč
Koeficient životního minima			1,39

d) modelový příklad 4

	Počet osob	Částka
Náklady na domácnost	5	3 660 Kč
Potřeby na obživu	3	11 010 Kč
z toho: dítě 6 - 10 let	2	3 900 Kč
dítě 10 - 15 let	1	2 310 Kč
jiné osoby	2	4 800 Kč
Celkem životní minimum		14 670 Kč

	CČ	%	Částka
Splátky úroků (meziúvěr)/(úvěr)	815 000 Kč	4,3	2 920 Kč
Měsíční vklady (spoření)			4 100 Kč
další věřitelé			700 Kč
Celkem měsíční závazky			7 720 Kč
Celkové čisté měsíční příjmy domácnosti			29 000 Kč
Rezerva klienta 15%			4 350 Kč
Upravené měsíční příjmy			24 650 Kč
Zůstatek na obživu			16 930 Kč
Koeficient životního minima			1,15

e) modelový příklad 5

	Počet osob	Částka
Náklady na domácnost	2	3 260 Kč
Potřeby na obživu	2	4 800 Kč
Celkem životní minimum		8 060 Kč

	CČ	%	Částka
Splátky úroků (meziúvěr)/(úvěr)	1 300 000 Kč	4,3	4 658 Kč
Měsíční vklady (spoření)			6 500 Kč
další věřitelé			3 250 Kč
Celkem měsíční závazky			14 408 Kč
Celkové čisté měsíční příjmy domácnosti			48 300 Kč
Rezerva klienta 15%			7 245 Kč
Upravené měsíční příjmy			41 055 Kč
Zůstatek na obživu			26 647 Kč
Koeficient životního minima			3,31